



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951077437

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 836 395	10 247 161
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 836 395</b>	<b>10 247 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		407 013	462 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	27 448
Annen driftskostnad		7 672 896	7 076 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 107 357</b>	<b>7 566 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 729 038</b>	<b>2 680 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 852	54 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 852</b>	<b>54 636</b>
Annen finanskostnad		1 474 265	1 292 428
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 474 265</b>	<b>1 292 428</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 366 413</b>	<b>-1 237 792</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 362 625	1 442 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 899	82 347
Sum varige driftsmidler		107 260 727	107 288 175
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		412 277	497 670
Sum finansielle anleggsmidler		412 377	497 770
Sum anleggsmidler		107 673 104	107 785 945
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		294 654	14 830
Sum fordringer		294 654	14 830
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 017 959	3 813 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 017 959	3 813 716
Sum omløpsmidler		4 312 614	3 828 546
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 500	15 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 500</b>	<b>15 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 586 237	39 223 612
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 586 237</b>	<b>39 223 612</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 601 737</b>	<b>39 239 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 176 373	25 676 463
Øvrig langsiktig gjeld		45 953 926	46 002 146
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 130 299</b>	<b>71 678 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 130 299</b>	<b>71 678 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 966	171 042
Leverandørgjeld		223 066	482 952
Skyldige offentlige avgifter		3 235	15 435
Annen kortsiktig gjeld		19 416	27 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>253 682</b>	<b>696 771</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 383 981</b>	<b>72 375 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342516

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 951 077 437  
JORDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 836 395	10 247 161
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 836 395</b>	<b>10 247 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		407 013	462 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	27 448
Annen driftskostnad		7 672 896	7 076 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 107 357</b>	<b>7 566 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 729 038</b>	<b>2 680 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 852	54 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 852</b>	<b>54 636</b>
Annen finanskostnad		1 474 265	1 292 428
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 474 265</b>	<b>1 292 428</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 366 413</b>	<b>-1 237 792</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 362 625	1 442 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>



Organisasjonsnr: 951 077 437  
JORDAL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 899	82 347
Sum varige driftsmidler		107 260 727	107 288 175
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		412 277	497 670
Sum finansielle anleggsmidler		412 377	497 770
Sum anleggsmidler		107 673 104	107 785 945
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		294 654	14 830
Sum fordringer		294 654	14 830
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 017 959	3 813 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 017 959	3 813 716
Sum omløpsmidler		4 312 614	3 828 546
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	15 500	15 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>15 500</b>	<b>15 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 586 237	39 223 612
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 586 237</b>	<b>39 223 612</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 601 737</b>	<b>39 239 112</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 176 373	25 676 463
Øvrig langsiktig gjeld	45 953 926	46 002 146
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>71 130 299</b>	<b>71 678 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>71 130 299</b>	<b>71 678 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 966	171 042
Leverandørgjeld	223 066	482 952
Skyldige offentlige avgifter	3 235	15 435
Annen kortsiktig gjeld	19 416	27 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>253 682</b>	<b>696 771</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 383 981</b>	<b>72 375 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>



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 2025

## Innkalling

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:

18. mars 2025 kl. 18:00, 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. Vedtektsendring - utleie av parkeringsplasser
8. Ro i leilighetene
9. Søknad om oppgradert uteområde ved TG2 og TG4
10. Endring i husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. 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 den foreslåtte møtelederen 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 frammøteliste 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. 0509 Jordal Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for inneværende år foreslås satt til kr 210 000.

I tillegg ønsker styret at styrehonoraret fremover skal være for perioden som styret velges, altså fra årsmøte til årsmøte, ikke for et kalenderår som det er i Jordal borettslag i dag. Endringen vil være i tråd med hvordan andre borettslag gjør dette.

For å få til endringen må det også bevilges styrehonorar for fire måneder for 2026, noe som utgjør kr 70 000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår en økning av honoraret i henhold til innsatsen i styret.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000, som dekker perioden frem til neste årsmøte.

## Sak 7

### Vedtektsendring - utleie av parkeringsplasser

#### Forslag fremmet av:

Hanne Zachariassen og Olav Torbjørn Skare

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De siste årene har det vært gjort mange tiltak for å redusere bilbruken i Oslo sentrum - bl.a. gjennom en reduksjon i parkeringsplasser i gatene for å gi mer plass til sykkelstier, fortau og allmenn ferdsel. Dette er et tiltak Jordal borettslag bør stille seg udelt positivt til. Tiltakene blir likevel møtt med en del motstand, blant annet fra folk som etter sigende har problemer med å finne parkeringsplass. I en slik situasjon bør det være en selvfølge at ledige garasje plasser faktisk brukes, og ikke står tomme - slik tilfellet nå er med flere plasser i Jordal borettslag. Det blir også feil å spekulere i at eksterne leietakere er mer upålitelige enn interne, selv om utleier uansett må ta ansvar for at nøkkelbrikker og fjernkontroll til garasjene ikke kommer på avveier. (Til sammenlikning blir garasjeanleggene i flere nabobygg, som Jordal terrasse og Kampen hageby, i praksis blitt allment tilgjengelige gjennom ordninger som Bilkollektivet og Nabobil.)

#### Styrets innstilling

Styret har det siste året jobbet mye med å kartlegge hvem som disponerer hvilke parkeringsplasser i borettslaget. Styret er enig med forslagsstillerne i at det ikke er hensiktsmessig at flere av plassene står ubrukt, men kartleggingen har vist at det primært er parkeringsplasser som er eid av Oslo kommune som ikke har blitt benyttet. Dette er noe som det nå ryddes opp i, blant annet ved at styret planlegger å endre nummerering av plasser og rydde opp plasser hvor det i dag er plassert avfall.

Styret ønsker å gjennomføre den påbegynte gjennomgangen av parkeringsplassene i borettslaget før vedtektene endres til at det også er lov å leie ut plasser eksternt. Styret støtter derfor ikke forslaget.

#### Forslag til vedtak

Det er lov å leie ut parkeringsplasser i garasjen, også til leietakere som ikke er bosatt i Jordal borettslag.

## Sak 8

### Ro i leilighetene

#### Forslag fremmet av:

Henning W. Helgesen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I dagens husordensregler, paragraf 3, regler om ro i leiligheten, så ønsker jeg den behandlet på generalforsamlingen i mars. Eneste endringen jeg ønsker er endret tidspunkt for når det må være ro i leiligheten.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslag til endring: «Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23:00 til klokken 07:00».

#### Sak 9

### Søknad om oppgradert uteområde ved TG2 og TG4

#### Forslag fremmet av:

Familiene; Kvalø, Milde, Grunnsrud, Cools/Skulstad, El Hankouri, Helgesen, Rios, Broderstad, Normann, Moss, Myhr/Strickert, Skaare og Lorentsen/Hannevik.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange har bodd flere steder i dette borettslaget, og mange har bodd her lenge. Det sier noe om at dette er et sted folk trives. Det er et bra og godt område for alle generasjoner – fra barnefamilier, til studenter og pensjonister. Vi vil gjerne bo her.

Samtidig forutsetter et områdets «verdi» og trivsel kontinuerlig vedlikehold og oppgradering. Med «område» menes enkelt-deler av uteområdet, også det ikke alle har nærhet til. Det er helhet og totalinntrykk som gir trivsel og verdiforståelse – for alle.

Denne søknaden omhandler nødvendig oppgradering av plattingen utenfor TG2 og TG4.

Plattingen er i dag svært sliten. Store mengder ugress vokser opp, og «bortskraping» er til ingen nytte. Plantekassene råtner og er angrepet av sopp. Plassen er gold og dystert, og trist å titte ned på.

Noen andre områder har de senere årene fått et løft, til glede for flere. Eksempelvis den lille lekeplassen. Her er det blant annet bygget integrerte blomsterkasser/bed og satt ut fristende nyttevekster. Dette er tiltak som øker trivselen og lysten til å oppholde seg der. På solplassen er det plassert ut griller. Her feires barnebursdager og 17.mai. På plassen utenfor barnehagen er de gamle bedene satt i stand igjen.

Vi har følgende forslag for å lage et grønnere, mer levende og helhetlig område:

- o Bygge blomsterkasser/bed med integrert benk langs gjerdet. Plante nyttevekster, stauder etc.
- o Dele opp i flere soner for å skape en lunere plass
- o Pergola i en av «sonene», med belysning og klatreplanter, som på sikt kan lage et grønt dekke.
- o En mere varig løsning for fjerning av ugress
- o Erstatte eller renovere benkene
- o Vedlikehold/maling av gjerdet



Vi har illustrert forslaget med bilder til inspirasjon. Det vil kreve detaljplanlegging med gartner/snekker, dette bistår vi gjerne med. Vi forutsetter også dugnadsinnsats fra beboerne i TG2 og TG4.

Vi ser at det nye styret allerede har lagt ned betydelig arbeid med planer og rutiner for et velfungerende borettslag og en langsiktig plan. Vi ser verdien av en slik plan for at hele uteområdet i borettslaget utvikles, som en helhet til glede og verdiutvikling for alle beboere og leiligheter.

Med dette håper vi området utenfor TG2 og TG4 vurderes som neste prosjekt for den helhetlige planen om oppgradering, da vi opplever at dette lenge har vært et glemt område. Det vil være av stor verdi for borettslaget.

Forslaget fremmes av samtlige beboere/leiligheter i TG2 og TG4 (med unntak av en leilighet som vi ikke har fått kontakt med).

#### Styrets innstilling

Styret er glad for innsatsen som legges ned av enkelte beboere for at vi skal få en finest mulig uteområde. Styret er også enig i at plattingen utenfor Totengata 2 og 4 kan trenge en oppgradering, og dette forslaget vil være et betydelig løft.

Styret ønsker å få gjennomført den planlagte kartleggingen av det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget de kommende årene før det settes av midler til oppgradering av et enkelt område. Først må vi vite hvilke nødvendige oppgraderinger vi må bruke penger på fremover, så må vi se på hva vi har disponibelt til andre prosjekter og prioritere de ulike prosjektene. Vi ønsker også at det gjøres en helhetlig vurdering av alle uteområdene før det tas stilling til å bruke penger på enkeltområder. Styret støtter derfor ikke forslaget.

#### Forslag til vedtak

området utenfor TG2 og TG4 vurderes som neste prosjekt for den helhetlige planen om oppgradering, da vi opplever at dette lenge har vært et glemt område.

#### Vedlegg

3. bilder.pdf

Sak 10

## Endring i husordensregler

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått borettslagets husordensregler, og lagt inn forslag til endringer der eksisterende beskrivelse av hvordan beboer skal henvende seg til styret/vaktmester ikke lenger er gjeldende.

#### Forslag til vedtak

Endringene i husordensreglene blir vedtatt på årsmøtet.

#### Vedlegg

4. Oppdatert husordensreglement.pdf



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Marie Frantzen
- Kjetil Einan Storeide
- Susanne Othilie Gulbrandsen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adila Chaudhry
- Charlotte Kvalø
- Hanne Lorimer Aamodt
- Marianne Brevig

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Torp
- Charlotte Grønvold Hansen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - Jordal Borettslag.pdf

Sak 12

## 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:

- Ina Marie Frantzen





## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det er avholdt åtte ordinære styremøter, et konstituerende styremøte, et budsjettmøte og et regnskapsmøte i 2024. Det ble også avholdt ordinært årsmøte.

### Kommunikasjon

Borettslaget bruker primært Vibbo til kommunikasjon mellom styret og andelseierne for å sikre rask oppfølging. Vi oppfordrer alle til å laste ned appen Vibbo. Styrets e-post er jordal@styrommet.no. Styret har tatt utgangspunkt i den gamle «Blåboka» i borettslaget og laget en digital, oppdatert «Jordal ABC». Vi håper den vil være en god kilde til informasjon som er lett tilgjengelig for alle.

### Aktiviteter og arrangementer

Styret arrangerte vårdugnad i mai og julegrantenning første helgen i advent.

### Overblikk og veien videre

Siden årsmøtet i 2024 har hovedfokus vært å sette oss inn i borettslagets situasjon, videreføre det som fungerer godt, forstå utfordringene og lage en oversikt over hvilke tiltak som må prioriteres på kort sikt. Vi har også prioritert å raskt besvare alle henvendelser til styret, delegere myndighet og ansvar til styremedlemmene og gjøre mer arbeid mellom styremøtene.

Borettslaget nærmer seg nå 40 år og det medfører at en del bygningsmasse og tilhørende tekniske installasjoner kan være moden for utskifting. Borettslaget har i de senere årene byttet alle vinduene og lag nytt tak. Det kan være flere deler av bygningsmassen som nå nærmer seg sin tekniske levetid. Styret ønsker derfor å få en totaloversikt over vedlikeholdsbehovet i de kommende årene slik at det er mulig å prioritere hva som må gjøres, hva som kan utsettes og hva alt dette vil koste. For å kunne prioritere tiltak og styre økonomien vil styret kjøpe inn en 10 – 15 års vedlikeholdsplan fra en profesjonell leverandør.

I dag benyttes går rundt 15 prosent av innbetalte felleskostnader til å betale rentekostnader på lånet som ble tatt opp i forbindelse med arbeidet med tak og vinduer, mens kun 5 prosent av felleskostnadene går til å nedbetale lånet. Vi vurderer muligheten for å nedbetale eksisterende lån raskere.

I løpet av året har styreleder måtte gjøre endringer i styrets sammensetning for å sikre borettslaget et vedtaksdyktig styre. Dette har skjedd i tett dialog med valgkomiteen og OBOS. Et styremedlem har flyttet og et annet har måttet trekke seg fra styrets arbeid. Flere varamedlemmer har i praksis fungert som faste styremedlemmer. Noen har tatt på seg større prosjekter som har krevd mye innsats utenom styremøtene. Styreleder har foreslått overgang til en mer innsatsbasert fordeling av styrehonoraret fra 2025 for å synliggjøre verdien av denne innsatsen.

Mye tid har gått med på å få oversikt over eksisterende ordninger i borettslaget i forbindelse med at vår driftsassistent gjennom alle år pensjonerte seg i august 2024. Her har vi fått svært god hjelp i overgangsfasen.

### Vaktmester

Vaktmestertjenester har vært et viktig tema. Vi har hatt utfordringer med at oppgaver ikke har blitt fulgt opp godt nok, ikke blitt gjort etter avtale og at selskapet ikke har ressursene til alle oppgaver som bør gjøres. Derfor har vi brukt tid på å vurdere forskjellige vaktmesterselskaper for å finne en bedre løsning som dekker våre behov. Avtalen er nå inngått og det nye vaktmesterselskapet tar over i april. Styrets plan er at vaktmesterselskapet skal dekke mange av arbeidsoppgavene til driftsassistenten.

### Garasje og parkering



Når det gjelder parkering og garasje var det behov for å få en oppdatert oversikt hvem som disponerer hvilke plasser i garasjene og på utendørsparkeringene. Styret har fulgt opp alle eiere for å hente inn informasjon. Resultatet er en fullstendig oversikt, et nytt kart over parkeringsplassene og en forenklet nummerering som blir tilgjengelig for alle på Vibbo. Vi har funnet fire plasser som ikke er disponert i dag og vurderer hvordan disse kan benyttes videre. Vi har fulgt opp utleie i henhold til gjeldende regler, laget en plan for vedlikehold og vask.

Det har ikke vært fungerende kameraovervåkning i garasjeanlegget over noe tid. Styret hentet inn tilbud og inngikk avtale med en ny leverandør. De gamle kameraene ble byttet ut med nye. For å holde kostnadene på et hensiktsmessig nivå er antallet kameraer redusert noe.

#### Vanninntrengning i Totengata 5-11

I Totengata 5 – 11 har det vært problemer med vanninntrengning i kjelleren. Styret har tatt en gjennomgang av dreneringen og håndtert en lekkasje fra varmtvannsberedere i kjellerbodene. Det gjenstår mer arbeid for å finne en permanent løsning som både sikrer god ventilasjon i kjelleren og samtidig hindrer vanninntrenging.

#### Ventilasjon

En av de største sakene vi har jobbet med er ventilasjon. Vi vet at dette har tatt tid. Styret har jobbet med å finne ut hva som er den faktiske statusen og hvordan vi burde gå frem med tiltak. Rapporten fra selskapet som gjennomførte rensingen har mangler, derfor kan det bli nødvendig med nye befaringer i flere leiligheter. Det er flere som sliter med dårlig ventilasjon i leilighetene sine. I mange tilfeller er det leiligheter i oppgangen som har installert feil utstyr eller har tettet ventilasjonen hos seg og dette ødelegger for ventilasjonen i hele oppgangen. Deler av borettslaget har sentralt avtrekk. Viftene er fra byggeåret og begynner sannsynligvis å nærme seg slutten av forventet levetid. Vi har fått tak en ekspert på eldre vifter for å se hva som kan gjøres på kort sikt. På litt lengre sikt må vi vurdere om det er nødvendig med en oppgradering.

#### Avtaler og leverandører

Vi henter inn tilbud på nye forsikringsavtaler og bredbånd for å få bedre vilkår og dekning. For å få justert faktureringen av elbillading til markedspris har vi gått i dialog med ladeselskapet. Løsningen til Electric freeway var ikke god nok og vil bli erstattet i løpet av første halvår 2025.

#### Belysning utendørs

Gjennom høsten og vinteren har det vært problemer med utendørsbelysningen i deler av borettslaget. Styret er ikke fornøyd med måten elektrikerfirmaet har jobbet med dette på. Flere ganger har vi fått melding om at arbeid er ferdigstilt og like etterpå oppdaget at det fortsatt er feil i anlegget. Vi ser på nye leverandører av elektrikertjenester til borettslaget.

#### Sykelstativ

Nye sykkelstativ er bestilt og vil bli montert når været tillater det. Vi jobber også videre med løsninger for større sykler.

#### Husordensreglene

Husordensreglene har blitt endret da det var en del utdatert informasjon, samt et forslag som skal opp på årsmøtet .

Styret opplever at det er stort engasjement i borettslaget og får mange forslag til små og store tiltak for at vi skal fortsette å ha det bra her. Vi får mange hyggelige tilbakemeldinger på styrets arbeid og responstid.



Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0309 Jordal Borettslag.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 131 776</b>	<b>2 167 584</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 362 625	1 442 726
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 448	27 448
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-500 090	-544 610
Innsk. øremerk. bankkto		-6 507	-5 052
Reduksjon langsiktig fordring	16	43 680	43 680
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>927 156</b>	<b>964 192</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 058 931</b>	<b>3 131 775</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 312 614	3 828 546
Kortsiktig gjeld		-253 682	-696 771
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 058 932</b>	<b>3 131 775</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 632 002	10 178 796	10 800 266	10 765 000
Ladeinntekter EL-bil		80 919	54 734	50 000	50 000
Andre inntekter	3	123 474	13 631	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 836 395</b>	<b>10 247 161</b>	<b>10 850 266</b>	<b>10 815 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-227 013	-282 625	-222 450	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 002	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-27 448	-27 448	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 875	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-193 875	-184 115	-195 162	-205 000
Konsulenthonorar	7	-26 874	-94 317	-60 000	-30 000
Kontingenter		-31 000	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-790 043	-785 336	-1 735 000	-1 795 500
Forsikringer		-829 641	-664 459	-729 895	-874 000
Kommunale avgifter	9	-2 994 483	-2 583 563	-2 951 881	-3 321 000
Energi/fyring		-819 391	-878 382	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-994 069	-949 104	-980 000	-1 019 000
Andre driftskostnader	10	-981 645	-894 618	-1 048 400	-1 068 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 107 357</b>	<b>-7 566 643</b>	<b>-8 995 588</b>	<b>-9 413 380</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 729 038</b>	<b>2 680 518</b>	<b>1 854 678</b>	<b>1 401 620</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	107 852	54 636	0	0
Finanskostnader	12	-1 474 265	-1 292 428	-1 715 000	-1 708 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 366 413</b>	<b>-1 237 792</b>	<b>-1 715 000</b>	<b>-1 708 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 362 625</b>	<b>1 442 726</b>	<b>139 678</b>	<b>-306 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 362 625	1 442 726		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	97 655 449	97 655 449
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	54 899	82 347
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		196 817	238 530
Langsiktige fordringer	16	215 460	259 140
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 673 104</b>	<b>107 785 945</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		254 980	0
Andre kortsiktige fordringer	17	39 674	14 830
Driftskonto OBOS-banken		1 680 165	1 553 679
Driftskonto OBOS-banken II		0	13 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 673
Sparekonto OBOS-banken		2 337 794	2 240 545
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 312 614</b>	<b>3 828 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Opptjent egenkapital		40 586 237	39 223 612
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 601 737</b>	<b>39 239 112</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 176 373	25 676 463
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	184 426	232 646
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 130 299</b>	<b>71 678 609</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		223 066	482 952
Skyldige offentlige avgifter	21	3 235	15 435
Påløpte renter		7 966	128 511
Påløpte avdrag		0	42 531
Annen kortsiktig gjeld	22	19 416	27 342
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>253 682</b>	<b>696 771</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 985 718</b>	<b>111 614 491</b>



Pantstillelse	23	74 769 500	74 769 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025  
Styret i Jordal Borettslag

Anders Bergli Selj Sarah Bøhler Marianne Brevig

Bjarne Johan Dyrøy Gaute Gunleiksrud

## 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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 664 584
Trappevask	358 512
Forretningslokale	245 148
Garasje	190 848
Leie	145 416
Parkering	30 024
Strøm lokaler	10 920
Eiendomsskatt	3 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 648 928</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 856
Dugnad	-5 070
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 632 002</b>

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

Miljøfond	81 250
Nøkler	2 550
Avregning 2024 Warraich Eiendom AS	39 674
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>123 474</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-135 781
Påløpte feriepenger	-19 417
Arbeidsgiveravgift	-49 687
Pensjonskostnader innskudd	-17 130
AFP-pensjon	-60
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-439
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gaver til ansatte	-2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-227 013</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000. I tillegg har et avtroppende styremedlem fått dekket gave for kr 2 000, 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	-26 874
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 874</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-99 021
Drift/vedlikehold VVS	-213 570
Drift/vedlikehold elektro	-6 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-205 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 545
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 948
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 065
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 539
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-790 043</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 318
Vann- og avløpsavgift	-1 800 627
Renovasjonsavgift	-1 177 538
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 994 483</b>

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

Lokalleie	-900
Container	-105 634
Skadedyrarbeid	-20 005
Verktøy og redskaper	-6 097
Telefon-/kontormaskiner	-2 995
Driftsmateriell	-6 145
Lyspærer og sikringer	-7 491
Vaktmestertjenester	-338 850
Renhold ved firmaer	-398 581
Snørydding	-27 375
Gressklipping	-16 875
Andre fremmede tjenester	-10 142
Kontor- og datarekvisita	-11 409
Trykksaker	-4 620
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-5 404
Kontingenter	-6 200
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-7 967
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-981 645</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 963
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 713
Andre renteinntekter (rentetillegg på utestående gjeld Warraich Eiendom AS)	13 176
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>107 852</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 472 051
Renter på leverandørgjeld	-2 214
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 474 265</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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	-192 134	
Avskrevet i år	-27 448	
		54 895
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	51 655	
Avskrevet tidligere	-51 654	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>54 899</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-27 448</b>

**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	-215 403	
Nedbetalt i år	-43 680	
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>215 460</b>	

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2024 Warraich Eiendom AS	39 674
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>39 674</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2018	-29 000 000
Nedbetalt tidligere	3 323 537
Nedbetalt i år	500 090
	-25 176 373
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>	<b>-25 176 373</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-45 769 500</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-184 426
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-184 426</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 235
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 235</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-19 416
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 416</b>

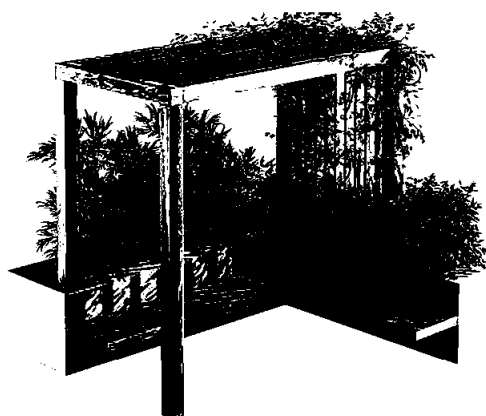
**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	25 176 373
<b>TOTALT</b>	<b>70 945 873</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 655 449
Tomt	9 550 379
<b>TOTALT</b>	<b>107 205 828</b>





## HUSORDENSREGLER FOR JORDAL BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26. september 1989

Revidert på generalforsamling 27 mai 1993

Endret på generalforsamling 22 mai 1996

Endret på generalforsamling 20 mai 1997

Endret på generalforsamling 18 mai 2006

Endret på generalforsamling 15 mai 2012

Endret på generalforsamling 21 mai 2013

Endret på generalforsamling 2. juni 2021

Endret på årsmøtet 18.mars 2025

### § 1 INNLEDNING

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne hygiene, ro og orden i hjemmene.

### MERKNAD

**Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse.**

### § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- a. Ballspill og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Sjenerende ballspill er ikke tillatt på borettslagets uteområde. Etter kl.20.00 er ballspill i enhver form ikke tillatt. Ved voldsom/støyende lek henvises større barn til lekeområdene i nærheten.
- b. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til risting eller banking av tøy eller tepper. Leiligheten skal ikke luftes ut i trapperom.
- c. Antenner, markiser, skillevegger, skilt o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å plassere private parabolantenner på borettslagets tak, fasader og balkonger. Styret kan gi tillatelse til at en gruppe beboere utplasserer en parabolantenne for mottak av signaler som ikke kan mottas av borettslagets signalleverandør. Antennen skal tilpasses borettslagets kabelanlegg og alle kostnader skal dekkes av de samme beboergrupper. Søknaden skal alltid være underskrevet av andelseierne.
- d. Sykler, ski, kjelker, leketøy m.m. skal plasseres i oppgangens fellesrom. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy med bensintank i fellesrom.
- e. Dører til oppgang, loft/kjeller og andre fellesrom skal alltid være låst. Det skal alltid brukes originale navneskilt på ringetablåer og postkasser. Bestilling av postkasseskilt gjøres og bekostes av den enkelte beboer. Se Vibbo for bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse.
- f. Det er ikke tillatt å bruke trekullgrill på balkonger og forhager. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Borettslaget har plass for grilling med trekullgrill på solplassen. Det er ikke tillatt med noen form for grilling på borettslagets øvrige plener.

### § 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- a. Det skal være ro i leiligheten fra klokka 24.00 til klokka 06.00.



- b. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokka 20.00 og 08.00 samt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene.
- c. Det er ikke tillatt å banke og bore i leilighetene etter klokka 20.00 på hverdager og før klokka 10.00 og etter klokka 17.00 på lørdager. På søndager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeid i leiligheten.
- d. Etter klokka 22.00 skal det være ro i uteanlegget.

## § 4 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1. Anskaffelse av hund/katt i Jordal borettslag etter 26. september 1989 skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter kan luftes uten bånd, men kun under oppsyn. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener, veier og andre felles områder.
3. Lufting kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufting er likevel eiers ansvar. Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområde.
4. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten.

## EGENERKLÆRING OM DYREHOLD

1. Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre med lukt, bråk eller liknende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg innforstått med at jeg må fjerne dyret eller fraflytte leiligheten.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
3. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek. Dette gjelder også dyr skaffet før 26. september 1989.

## MERKNAD

**Reglene for dyrehold er ment å fremme et mer human og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjon mot dyr i bymiljø. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr. Skjema for registrering av dyrehold finnes bak i heftet.**

## § 5 RENHOLD

Beboerne skal etter tur vaske trapper, trapperomsvinduer og inngangspartier. Vasking skal utføres etter turnusplan oppslått på oppslagstavlen i oppgangen. Ved fravær fra leiligheten lengre enn to "vaskeuker" skal det ordnes med rengjøring, enten med avtale med nabo eller ved engasjert vaskehjelp. Dersom renholdet ikke blir utført; vil styret sørge for renhold for andelseiers regning. Dette



gjelder også for leiligheter som står tomme p.g.a. salg eller ikke er utleid av juridisk andelseier. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.

## **MERKNAD**

**Generalforsamlingen bestemte den 20 mai 2003 at renholdet av fellesarealet skulle settes bort til et rengjøringsbyrå. § 5 er derfor uten virkning inntil generalforsamlingen bestemmer noe annet.**

## **§ 6 BAD, WC, LEDNINGER, VENTILASJON OG LUFTING**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Dette er spesielt viktig ved lange fravær fra leiligheten vinterstid. Stoppekraner for oppvask og vaskemaskiner bør stenges ved fravær fra leiligheten. Kjeller og loftsareal må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Kast ikke bleier, sanitetsbind o.l. i toalettet, kun toalett papir.

## **MERKNAD**

**Ved ombygging/oppussing. av kjøkken og bad må det ikke gjøres endringer i ventilasjonssystemets virkemåte. Ved utskifting av kjøkkenhetter og lignende skal disse ha samme funksjon som opprinnelig.**

## **§ 7 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD**

Sykling og bruk av skateboard og rulleskøyter må ikke skje på en slik måte at det er til hinder eller fare for andre.

Kjøring med motorkjøretøyer i borettslagets uteområde er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renholdsverket biler
- Uniformerte utrykningskjøretøyer
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret. Eventuelle attester vedlegges.)
- Flyttelass
- Store, tunge kolli som møbler, TV-apparater, vaskemaskiner o.l.
- Eldre eller bevegelseshemmede gjester kan kjøres til døren, men bilen skal straks kjøres ut.

All kjøring skal foregå i gangfart slik at det ikke oppstår fare for lekende barn.

Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt i borettslagets uteområde. Beboere som ikke har fast parkeringsplass, må benytte offentlig gategrunn. Vis hensyn til våre naboer når du parkerer.

## **MERKNAD**

**Styret i Jordal borettslag har inngått en avtale med et firma om håndtering av borettslagets bestemmelser om parkering. Dersom du parkerer bilen uten synlig aktivitet utover 10 minutter må du ha en parkeringstillatelse. Dette får du av styret ved å sende styret en henvendelse på Vibbo. Dette gjelder også dersom du har besøk av håndverkere/repasatører.**



## REGLEMENT FOR GARASJENE I JORRDAL BORETTSLAG VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 20. MAI 1997

1. Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av kjøretøy.
2. Parkeringen må skje på en slik måte at bilen ikke stikker ut i kjøreveien og heller ikke for langt til høyre eller venstre slik at "naboen" får problemer med inn og utkjøring.
3. I den utstrekning plassen tillater det, uten å være til hinder for egen eller andres parkering, kan rekvisita som dekk, skiboks, bagasjestativ oppbevares på egen parkeringsplass. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader eller tyveri fra plassene. Gjenstander som ikke hører inn under den nevnte kategori, vil bli pålagt fjernet, eller hvis pålegget ikke etterkommes, bli fjernet for andelseiers regning.
4. Alle har ansvar for å holde parkeringsplassen sin ryddig og fri for søppel. Ved oljelekkasje eller annet søl, skal dette fjernes umiddelbart og plasseres i en beholder for brannfarlig avfall.
5. Vedlikehold eller reparasjonsarbeider utover skifting av dekk og lignende skal ikke forekomme.
6. Av brannsikkerhets grunner er røyking og stumping av sigaretter ikke tillatt i garasjene eller i trappene ned til garasjen.
7. Garasjene er ikke oppholdssted eller lekeplass for barn. Uvedkommende har ikke adgang. Det må derfor følges nøye med på at portene lukkes og at uvedkommende ikke sniker seg inn. Siden det er lett å komme seg UT både med og uten bil, må det være vanskelig å komme INN.
8. Garasjeplasser i Jordal Borettslag skal kun framleies til borettslagets andelseiere, andelseiers framleietaker og leietakere i juridisk leide andeler. Framleie til andre er ikke tillatt. Utleier er pliktig til å gjøre framleietakeren kjent med dette.
9. Garasjeplasser kan kun overdras/selges til andelseiere i Jordal borettslag. Ved overdragelse/salg skal styret underrettes på forhånd.

Dette reglement inngår som en del av husordensreglenes § 7.

### MERKNAD

**Garasjeporten skal alltid være låst. Slipp aldri ukjente inn i garasjene.**

## § 8 HENVENDELSER

Vibbo benyttes som den primære kommunikasjonskanalen i borettslaget. Du kan kontakte styret ved å sende dem en melding på Vibbo.

## § 9 LEIEKONTRAKTEN OG VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til leiekontrakten og vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens og vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.



## 0509 Jordal Borettslag

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Leder, ikke på valg:

Anders Bergli Selj Totengata 13

#### B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjarne Dyrøy Totengata 11

#### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ina Marie Frantzen Totengata 10

Susanne Othilie Gulbrandsen Solørgata 3

Kjetil Einan Storeide Totengata 11

#### C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Marianne Brevig Totengata 13

2. Hanne Lorimer Aamodt Totengata 5

3. Charlotte Kvalø Totengata 4

4. Adila Chaudhry Jordal terrasse 2

#### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anders Bergli Selj Totengata 13

#### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ina Marie Frantzen Totengata 10

#### E. Som valgkomité foreslås:

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9

Dato: 03.03.2025

I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Charlotte Grønvold Hansen

Totengata 5

Arne Torp

Totengata 9



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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