

Til seksjonseierne i Sameiet Jordal Terrasse

Velkommen til sameiermøte, onsdag 19. april 2017 kl. 19.00 i Kampen Menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Jordal Terrasse det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Jordal Terrasse
avholdes onsdag 19. april 2017 kl. 19.00 i Kampen Menighetshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Retningslinjer for installasjon av varmpumpe
- B) Omgjøring av fellesboder til utleiboder samt regelverk for å leie bod
- C) Endring av høyde på rekkverk
- D) Etablering av ladeplasser på betalte parkeringsplasser
- E) Presisering av vedlikeholdsansvar

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 4.4.2017
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Øyvind Hov /s/ Jostein Gilberg /s/ Shamaila Noreen /s/ Cecilie Vaagen Smestad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret | | | Periode |
|---------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Leder | Øyvind Hov | Gamle Bygdevei 68 | 2015-2017 |
| Styremedlem | Jostein Gilberg | Vekterveien 89 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Shamaila Noreen | Jordal Terrasse 12 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Cecilie Vaagen Smestad | Jordal Terrasse 10 | 2015-2017 |
| Varamedlem | Egil Arvid Andersen | Jordal Terrasse 8 | 2015-2017 |
| Varamedlem | Martin Willanger | Etterstadsletta 89 A | 2015-2017 |

Valgkomiteen

| | | |
|---------------------|-------------------|-----------|
| Anne Bjerkelund | Jordal Terrasse 2 | 2016-2017 |
| Inge Ragnar Hestnes | Hovinveien 39 | 2016-2017 |

Som følge av at Pål Sørvær måtte trekke seg fra styret grunnet flytting, består styrets medlemmer i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet består av 315 seksjoner.

Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordal Terrasse 2-14

Gårds- og bruksnummer: 232/433

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Jordal Terrasse har en ansatt.

Det har ikke vært registrert skader eller arbeidsulykker i 2015.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I starten av 2016 avsluttet vi betongrehabiliteringen for balkongene. Dette var et stort prosjekt som endte iht budsjett. Det utføres ettårsbefaring før sommeren i 2017.

Vi har i løpet av 2016 avsluttet bodprosjektet. Det innebærer at styret nå har fullstendig oversikt over hvem som disponerer hvilke boder, i tillegg til at denne informasjonen er satt opp i alle bodrom og på våre nettsider.

I 2016 så skulle styret ha fokus på vedlikeholdsoppgaver som kanalrens, markterrasser, beplantning og oppgradering av lekeplasser. Dette har tatt noe lengre tid enn planlagt.

For 2017 er det inngått avtale om beising av markterrasser. I forkant av dette ble det også hentet inn en tilstandsvurdering som konkluderte med at storparten av disse kunne holde i inntil 10 år til med vedlikehold nå.

For 2017 er det inngått avtale om rensing av ventilasjonskanaler samt avløpsrør. Ventilasjonskanalene er ikke rengjort på cirka 10 år, og så langt styret vet er ikke avløpsrørene spylt tidligere.

For 2017 er det inngått avtale om å bytte ut adgangssystemet på garasjedørene med det som er ellers i sameiet.

Styret har totalt hatt 12 styremøter og behandlet 95 saker. Flere av sakene har vært oppfølgingssaker som har gått over flere møter.

Det har vært gjennomført to dugnader i løpet av året

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 9 943 321,-, mot budsjettet kr 9 697 000,-. Dette er kr 246 321,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økningen i felleskostnadene for parkeringsplass fra 01.07.2016.

Andre inntekter består i hovedsak av opptak av lån i forbindelse med betongrehabilitering og inntekter fra parkering ved Q-park.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 9 104 876,-, mot budsjettet kr 8 246 000,-. Dette er kr 858 876,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til betongrehabilitering på kr 1 683 570,-.

Resultat

Årets resultat på kr 818 807,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 767 709,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter vedlikehold av markterrasser og bytte av motor på heis nr 8.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 123 070,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jordal Terrasse.

Lån

Sameiet Jordal Terrasse har lån i Handelsbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4.4.2017
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Øyvind Hov /s/ Jostein Gilberg /s/ Shamaila Noreen /s/ Cecilie Vaagen Smestad /s/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jordal Terrasse som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. mars 2017
ERNST & YOUNG AS

Ketil Andersen
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 582 333 | 9 026 577 | 9 497 000 | 9 766 000 |
| Andre inntekter | 3 | 360 988 | 2 573 453 | 200 000 | 200 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 943 321 | 11 600 030 | 9 697 000 | 9 966 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -611 880 | -602 869 | -629 000 | -656 500 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 625 | -9 750 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -363 140 | -352 560 | -363 000 | -374 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -79 501 | -45 379 | -100 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 928 035 | -6 871 223 | -1 873 000 | -2 773 000 |
| Forsikringer | | -822 849 | -796 817 | -920 000 | -950 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 977 520 | -1 975 473 | -1 977 500 | -1 977 500 |
| Garasjer | 10 | -15 480 | -15 000 | 0 | -15 000 |
| Energi/fyring | | -702 457 | -590 109 | -700 000 | -700 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -970 044 | -969 587 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -423 346 | -448 195 | -472 500 | -482 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 104 876 | -12 876 962 | -8 246 000 | -9 239 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 838 444 | -1 276 932 | 1 451 000 | 727 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 13 066 | 38 940 | 30 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | 13 | -32 703 | -16 517 | -44 000 | -10 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -19 637 | 22 423 | -14 000 | 20 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 818 807 | -1 254 509 | 1 437 000 | 747 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 818 807 | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | | -1 254 509 | | |

BALANSE

| | Note | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 5 | 5 |
| Langsiktige fordringer | 15 | 163 776 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 163 781 | 5 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 20 621 | 14 372 |
| Kundefordringer | | 0 | 248 234 |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 63 344 | 33 684 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 409 196 | 228 389 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 21 205 | 21 925 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 963 865 | 3 953 291 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 478 230 | 4 499 894 |
| SUM EIENDELER | | 2 642 011 | 4 499 899 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 17 | 1 767 714 | 948 907 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 767 714 | 948 907 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 163 776 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 163 776 | 0 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 259 627 | 330 074 |
| Leverandørgjeld | | 356 008 | 1 121 332 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 19 | 41 128 | 41 893 |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 0 | 2 000 000 |
| Påløpte renter | | 505 | 12 082 |
| Påløpte avdrag | | 6 573 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 46 679 | 45 611 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 710 521 | 3 550 992 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 642 011 | 4 499 899 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 4.4.2017,

STYRET I SAMEIET JORDAL TERRASSE

Øyvind Hov /s/

Jostein Gilberg /s/

Shamaila Noreen /s/

Cecilie Vaagen Smestad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

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 | 9 185 928 |
| Parkeringsleie | 302 010 |
| Innbetaling på langsiktig fordring | 71 680 |
| Overførslar vedrørende gebyrer, renter og avdrag lån betongrehabilitering | -71 680 |
| Lagerrom/Bodrom | 34 800 |
| Leie tidl.år | 5 040 |
| Tomteleie | 10 500 |
| Lager | 7 200 |
| Lagerlokale | 50 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 595 878 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkeringsleie | -6 345 |
| Lager | -7 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 582 333 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Opptak av lån i forbindelse med betongrehabilitering | 241 761 |
| Leie av uteareal 2016 | 2 284 |
| Korrigeringer på reskontro | 1 690 |
| Salg av nøkler | 8 800 |
| Q-Park AS | 106 453 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 360 988 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -446 562 |
| Overtid | -10 443 |
| Påløpte feriepenger | -46 615 |
| Arbeidsgiveravgift | -101 349 |
| Pensjonskostnader | -10 774 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 127 |
| Arbeidsklær | -3 966 |
| Refusjoner fra andre selskaper | 9 955 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -611 880 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -27 500 |
| OBOS Prosjekt AS | -22 932 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 069 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -79 501 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Konsulent honorar OBOS Prosjekt AS | -4 719 |
| Con-Rehab AS: Kostnader relatert til rehabilitering | -1 678 851 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 683 570 |

| | |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -144 203 |
| Drift/vedlikehold VVS | -24 207 |
| Drift/vedlikehold elektro | -155 715 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -18 020 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -98 719 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -475 709 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 369 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -10 700 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -258 574 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg | -42 250 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 928 035 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 482 459 |
| Renovasjonsavgift | -495 061 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 977 520 |

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Leie av garasjeplasser 2016 | -15 480 |
| SUM GARASJER | -15 480 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------|----------|
| Lokalleie | -2 200 |
| Container | -47 043 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 750 |
| Driftsmateriell | -20 410 |
| Lyspærer og sikringer | -24 312 |
| Vaktmestertjenester | -31 834 |
| Renhold ved firmaer | -196 526 |
| Andre fremmede tjenester | -7 710 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 798 |
| Trykksaker | -15 860 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 250 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -11 200 |
| Andre kontorkostnader | -476 |
| Telefon/bredbånd | -9 004 |
| Telefon, annet | -4 166 |
| Porto | -15 866 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -2 736 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 100 |
| Forsikringer/avgifter biler | -445 |
| Bank- og kortgebyr | -5 397 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Velferdskostnader | -4 264 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -423 346 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 477 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 574 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 015 |
| SUM FINANSINTEKTER | 13 066 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Renter lån Handelsbanken | -32 225 |
| Gebyr lån Handelsbanken | -360 |
| Andre rentekostnader | -118 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -32 703 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|------------|----------|
| Dørcallinganlegg | | |
| Kostpris | 325 915 | |
| Avskrevet tidligere | -325 914 | |
| | | 1 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2007 | 118 775 | |
| Avskrevet tidligere | -118 774 | |
| | | 1 |
| Parkeringsannlegg | | |
| Kostpris | 41 820 | |
| Avskrevet tidligere | -41 819 | |
| | | 1 |
| Varmepumpe | | |
| Kostpris | 1 579 643 | |
| Avskrevet tidligere | -1 579 642 | |
| | | 1 |
| Videoutstyr | | |
| Kostpris | 53 996 | |
| Tilgang 2007 | 25 600 | |
| Avskrevet tidligere | -79 595 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 5 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | 0 |

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--------------------------------------------|----------------|
| Lån i forbindelse med betongrehabilitering | 163 776 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 163 776 |

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Utlegg skadesaker | 13 564 |
| Fordring beboere (for lite innbetalt på lån betongrehabilitering) | 7 256 |
| Avsatt parkeringsleie (utfakturert i 2017) | 8 130 |
| Q-Park AS | 8 445 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017) | 25 949 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 63 344 |

NOTE: 17**EGENKAPITAL**

| | Garasje- regnskap | Fri egenkapital | Sum Egenkapital |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2015 | -283 314 | 1 232 221 | 948 907 |
| Årets resultat | 40 031 | 778 776 | 818 807 |
| Pr. 31.12.2016 | -243 283 | 2 010 997 | 1 767 714 |

GARASJEREGNSKAP 2016

| | Regnsk '16 | Budsj '16 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inntekter | 298 605 | 298 605 |
| Utgifter | | |
| Andel vaktmesterkostnad | -9 955 | -15 000 |
| Strøm | -73 301 | -65 000 |
| Forsikring | -81 381 | -79 920 |
| Øvrig vedlikehold | -93 937 | -55 000 |
| Sum utgifter | -258 574 | -214 920 |
| Resultat | 40 031 | 83 685 |

Overskudd 2016 er belastet garasjeregnskapet under egenkapital.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,50 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2015 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 2 000 000

0

Handelsbanken (betongrehabilitering)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,50 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2016 -251 129

Innfridd/nedbetalt av beboer 9 368

Nedbetalt i år 77 985

-163 776

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-163 776****NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -21 205

Skyldig arbeidsgiveravgift -19 923

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -41 128**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -46 614

Purregebyr -65

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -46 679

INNKOMNE FORSLAG

Sak A – Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Forslagsstiller: Styret

Skal du ha varmepumpe må du huske å søke på forhånd, da det alltid skal søkes om styrets godkjenning før iverksetting av bygningstekniske installasjoner; Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, jf vedtektene § 2, nest siste ledd.

Seksjonseier bør tenke nøye gjennom nødvendigheten av å montere varmepumpe, da utedelen avgir støy og fukt. Man bør velge blant de mest stillegående varmepumpene og det er et grunnleggende krav at verdiene angitt i Norsk Standard overholdes – se under.

Søknad om montering og drift av varmepumpe skal leveres styret i god tid før påtenkt montasje og skal inneholde opplysninger om:

- Varmepumpens merke og spesifikasjoner
- utedelens utvendige mål og utvendig maksimum lydeffektnivå (LwA) oppgitt av produsent.
- Skisse av balkong/terrasse påtegnet forslag til montering under rekkverkshøyde, inkludert rørføring.
- Leverandør og godkjent installatør som er ment å skulle benyttes.

Vilkår for montering og drift av varmepumpe/retningslinjer for styrets vurdering av søknaden:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Støy fra varmepumpen skal som hovedsak ikke overstige verdiene angitt i Norsk Standard NS 8175 – lydforhold i bygninger, klasse C (*1). Hvis støyverdiene målt i forhold til din balkong/terrasse fastslås av autoriserte/godkjente målinger (*2) til å ligge på evt. høyere nivå enn gjennomsnittsverdiene i NS 8175 – kl.C, kan dette legges til grunn som utgangspunkt.
- Varmepumpen skal være fagmessig montert – av autorisert installatør.
- Varmepumpens utedel skal plasseres på terrassens/balkongens gulv lavere enn rekkverkets høyde og lengst mulig unna og vendt bort fra naboers soveromsvindu. Utedelen skal være montert slik at vibrasjoner/resonans ikke overføres til bygget.
- Rørføringer (mellom utedel og innedel) som evt. blir synlige utenfra, skal være malt/beiset i byggets farge. Rørgjennomføringer skal være vann- og diffusjonstett og være plassert så høyt på vegg (primært oppunder tak) at ikke vær og vind kan gi fuktskader i veggen.
- Seksjonseier er ansvarlig for at kondens om sommeren eller isdannelse om vinteren fra utedel ikke fører til risiko overfor bygget eller til sjenanse overfor naboer.
- Seksjonseier er ansvarlig for regelmessig service/vedlikehold (av autorisert leverandør) minst hvert annet år, og skal uoppfordret levere dokumentasjon for dette til styret.
- Seksjonseier som monterer varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen.
- Styret vil foreta en befaring før eventuell tillatelse gis.

- Når/hvis styrets godkjenning foreligger, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør.

NB!

Ved eventuelle senere vedlikeholdsarbeider på bygget evt. i regi av Sameiet - som krever at varmepumpens utedel må fjernes, må seksjonseier for egen regning selv sørge for demontering og remontering av varmepumpen.

Retningslinjene ovenfor gjelder også for allerede monterte varmepumper. Dette innebærer blant annet at skisse som viser montering av varmepumpen, varmepumpens tekniske spesifikasjoner og kravet til dokumentasjon for regelmessig service/vedlikehold også gjelder for disse.

*1 - Norsk Standard (NS) 8175, kl. C sier følgende mht støy målt utenfor vindu i boligmiljøer:

Tekniske anlegg - varmepumpe e.a., må på nattid (23-07) ikke gi høyere støy enn 35dBA, på dagtid (07-19) ikke høyere enn 45dBA og på kveld (19-23) ikke høyere enn 40dBA.

*2 - veiledende målinger kan seksjonseier få foretatt av ekspert fra Norsk Forening mot støy - <http://www.stoyforeningen.no/Veiledende-stoeymaaling>

Seksjonseier må selv kontakte støyforeningen for avtale om målinger, og selv bekoste disse. Dokument som gjengir resultat av målingene skal vedlegges søknaden om plassering av varmepumpe.

Godkjente målinger kan også foretas av Brekke & Strand Akustikk, eller Multikonsult.

Forslag til vedtak:

Leiligheter som har tak over seg får mulighet til å søke styret om installasjon av varmepumpe iht retningslinjer som styret utarbeider basert på informasjon i fra denne sak. Gjelder kun de med balkong.

Styret anbefaler ikke at det åpnes for at alle leiligheter med balkong kan montere varmepumpe, da dette vil være med på å skape et uønsket støybilde i sameie.

Sak B – Utleie av kjellerboder, omgjøring av fellesboder til utleieboder

Forslagsstiller: Styret

Styret har i løpet av den siste tiden fått flere henvendelser fra seksjonseiere som ønsker å leie en kjellerbod i en kortere periode. Etter gjennomgangen av kjellerbodene er det seks disponible boder (markert i bodoversiktene) og styret foreslår at disse leies ut.

I tillegg til de disponible bodene er det syv (7) boder som per i dag leies ut på langtidsutleie. Kontraktene for disse leieforholdene må fornyes slik at det fremgår at leietaker må være seksjonseier i sameiet. I tillegg anbefaler styret at leieprisene standardiseres ihht forslaget under. Alle eksisterende leietakere må godkjenne ny kontrakt, ellers vil den bli sagt opp.

Videre ønsker styret å kunne tilby flere utleieboder til seksjonseierne, både for korttid- og langtidsutleie. En måte å løse dette på er å rive dagens kjøleboder og erstatte disse med utleieboder. Dette vil gi rom for kortidsutleieboder i hver oppgang, samt øke muligheten for seksjonseiere til å få leid en ekstra bod. Dette tror styret vil være mer hensiktsmessig enn dagens kjøleboder som er i liten grad i bruk.

Priser og utleieperiode

- Liten utleiebod (i felles bodrom) 400 kr/mnd til oppsigelse
- Stor utleiebod (i eget bodrom) 500 kr/mnd til oppsigelse
- Kjempestor utleiebod (eget rom) 600 kr/mnd til oppsigelse
- Kortidsleie 800 kr/mnd min 1-maks 3 mnd

Venteliste

Dersom styrets forslag godkjennes av sameiermøtet, vil det bety at vi får flere utleieboder. Styret foreslår at interessenter søker om utleiebod via nettsidene, og at det evt. lages en åpen venteliste dersom det skulle vise seg å være veldig stor etterspørsel etter bodene (publisert på nettsidene).

Forslag til vedtak

- 1 Leie ut disponible boder på korttid til seksjonseiere
- 2 Forny eksisterende leiekontrakter for langtidsutleie av boder til seksjonseiere
- 3 Rive kjølebodene og erstatte disse med nye utleieboder til seksjonseiere (for korttid- og langtidsutleie)
- 4 Kun en utleiebod per seksjonseier.
- 5 Godkjenne justering av priser for utleiebodene

Sak C – Endring av høyde på rekkverk

Forslagsstiller – Hildur Julianne Olsen, seksjon 33, Jordal Terrasse 2

Til Sameiet Jordal Terrasse,

Følgende sak bes fremlagt i første sameiermøte:

Med bakgrunn i det faktum at nåværende høyde på rekkverket på balkongene i Jordal Terrasse ikke er i henhold til dagens krav - og at det føles skummelt å bruke dem - bes Styret om å innhente pristilbud på korrigering av høyden på rekkverket, for så å legge dette frem for neste sameiermøte.

Slik korrigering kan for eksempel gjøres ved at høyden skjøtes på med en del av glass, 20 – 30 cm høy, dette vil ikke hindre utsyn og lys. Denne løsningen er brukt på renoverte balkonger på Ola Narr, og er meget pent.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke å endre høyde på rekkverk. Dette er ikke noe vi er pålagt, og vil utgjøre en uforholdsmessig stor kostnad for sameiet.

Sak D – Etablering av ladeplasser på utvendige betalte parkeringsplasser

Ny parkeringsforskrift som trådte i kraft fra 1.1.2017 gir sameiet pålegg så lenge dagens parkeringsordning knyttet til plasser på baksiden av sameiet videreføres.

I den nye forskriften er det blant annet krav til følgende

- Vi må ha 2 handikaplasser på minimum 4,5 x 6 meter
- Vi må tilby minimum 1 lade plass for elbiler (minimum 6 % av plassene)

Styret forutsetter at sameiet ønsker å videreføre dagens ordning med betalbare plasser. Det er også en mulighet å avvike dagens ordning og i stedet har gjestekort, men dette anbefales ikke grunnet omfattende administrasjon.

Det er også mulig å etablere flere enn 1 lade plass hvis sameiet ønsker dette. Ved lading er det mulig å både ta betalt for parkering og lading.

Styret presiserer at denne saken ikke gjelder lademulighet i garasje.

Forslag til vedtak

Det etableres en lade plass og to handikaplasser iht kravene i de nye parkeringsforskriftene.

Sak E – Presisering av vedlikeholdsansvar

Dagens vedtekter sier at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for seksjonens inngangsdør og balkongdør. Det er stilt spørsmål om hva som gjelder balkongdører med fransk balkong. Styret mener at disse er underlagt det samme ansvaret men at dette bør presiseres i vedtektene.

Dagens § 4 punkt 2

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap).

Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Forslag til vedtak

Endre §4 punkt 2 til

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap).

Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør.

Dette inkluderer også seksjoner med fransk balkong. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Fra vedtektene §7**

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Valgkomiteen foreslår for sameiermøtet at varamedlemmene velges for 1 og 2 år. Dette for at halve styret skal være på valg hvert år.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Lars Høye Øverland Jordal Terrasse 12

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jan Inge Haugen Jordal terrasse 2

Kjersti Berg Johansen Jordal Terrasse 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Shamaila Noreen Jordal Terrasse 12

Jostein Gilberg Jordal Terrasse 8 / Vekterveien 89

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

1. Kristoffer Hagenes Jordal Terrasse 2

D. Som varamedlem for 1 år foreslås

1. Marit Saxeide Jordal terrasse

I valgkomiteen for Sameiet Jordal Terrasse

Anne Bjerkelund
Inge Ragnar Hestnes

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

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

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Parkeringsplasser kan leies gjennom Eiendomssanering Prosjekt. Grethe Olsen, tlf. 907 88 517, e-post: grethe.olsen55@gmail.com
Stein Løvstad, tlf. 901 37 110, e-post: stein@villmur.no

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 2719751. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Altibox er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester.

Har du spørsmål til dette kan du ringe Altibox kundesenter på tlf: 02414 eller besøke deres nettside www.altibox.no

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 - 2016 | Betongrehabilitering av svalganger og balkonger. | Utført av Con Rehab, prosjektledelse av Obos Prosjekt AS |
| 2014 - 2014 | Maling av vinduer Nye nedgravde containere for papp/glass/metall-avfall Ny huske på lekeplassen | |
| 2013 - 2013 | Nytt porttelefonanlegg | |
| 2013 - 2013 | Installert nytt varmepumpeanlegg | |
| 2010 - 2010 | Oppgradering av inngangspartier | Det er montert nye postkasser. Det er også nye inngangsdører og fronter i høyblokkene og oppgangene planlegges malt opp. |
| 2009 - 2010 | Rehabilitering av tak. | Det legges nytt takdekke på alle tak. Nortekk AS er entreprenør og OPAS er prosjektleder. |
| 2007 - 2008 | Utskifting av låssystem | |
| 2006 | Avtale med Canal Digital om bredbånd | |
| 2005 - 2006 | Alle innvendige oppganger malt | |
| 2004 - 2005 | Alle utvendige fasader og verandaer malt | |
| 2003 - 2003 | Ventilasjonskanaler renset | |

VEDTEKTER FOR SAMEIET JORDAL TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 6. juni 1991.

Revidert i sameiermøte den 8. november 1999 og 18. januar 2000.

Midlertidig enerett for seksjon 90 § 2 vedtatt sameiermøte 24. april 2006

Dekoder for digital-TV § 2 vedtatt sameiermøte 27. april 2009

Midlertidig bruksrett for seksjon 286 § 2 vedtatt sameiermøte 24. april 2013

Midlertidig bruksrett for seksjon 102 og 282, samt endring av vedtektenes § 2 vedtatt på sameiermøte 7. april 2014

Midlertidig bruksrett for seksjon 174, samt endring av vedtektenes § 2,4 og 6 vedtatt på sameiermøte 25. mars 2015.

Midlertidig bruksrett for seksjon 281 §2, vedtatt på sameiermøtet 6. april 2016.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 232 bnr. 433 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 315 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28. januar 1991.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Sameiets leverandør på TV og internett har plassert et stykk hussentral og en dekodeer i hver seksjon. Disse er Viken Fiber sin eiendom og skal ikke demonteres/fjernes ved fraflytting. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom dekodeer eller hussentral ikke følger seksjonen ved fraflytting.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22. Følgende juridiske personer kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel en seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune.
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger till vanskeligstilte.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca 3 m² av sameiets fellesareal for oppsetting av plating. Seksjon 90 overtar alle kostnader for installeringen og alt fremtidig vedlikehold av arealet.

Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 286. Seksjon 286 overtar alle kostnadene for evt. oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet.

Ved et evt. eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 102. Seksjon 102 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 282. Seksjon 282 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 174 tre meter ut fra opprinnelig terrasse. Seksjon 174 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 21,25 kvm, som tilstøter takterrassen til seksjon 281. Seksjon 281 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner , f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innglassing av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.

Fellesutgiftene fordeles på boligseksjonene etter sameierbrøken, og på næringsseksjonene etter sameierbrøken multiplisert med 0,7.

Styret har fullmakt til, ved utløpet av andre ordinære driftsår, å revidere multiplikatoren med henblikk på å rette opp åpenbare misforhold i fordelingen av utgifter mellom bolig- og næringsseksjonene.

Til dekning av de utgifter som kan henføres til drift og vedlikehold av garasje-seksjonen og dens tekniske innretninger, innbetaler eierne av garasjeplasser et a konto beløp som fastsettes av sameiets styre.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjoner med kr 10.000,- for seksjonseierne økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap).

Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av
det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over
vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg
for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Beboerreglement

Generelt

1. Disse beboerregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Stereoanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn.
6. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter skal ikke forekomme.
7. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av evt. vannlekkasje.
8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten. D
9. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuum i leiligheten unngås. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.
10. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Jfr. § 2 i vedtektene.
11. Maling av egen balkong. Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong når det viser seg nødvendig. Ved nødvendig vedlikehold skal det kun benyttets følgende malings typer:
Beis til treverk er: Trebitt beis, korngul no. 000543 (Nodest).
Maling til vindu/dører: Jotun, rød no. NCS 4050Y80R.
Maling av taket er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring. Jfr. § 2 i

vedtektene.

Med henhold til gulvet står hver seksjonseier fritt.

12. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persienner på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R. Dette gjelder også "boksen" til persiennene. Jfr. § 2 i vedtektene. Dersom fargekodene endres, kan styret anbefale en tilsvarende farge.
13. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m.v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens inside pga sikkerhet.
14. Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjenning fra styret, jfr. § 2 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig.
15. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene skal tøyet henges under gelender høyde. De som har terrasse på bakkeplan bør unngå å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
16. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.
17. Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
18. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen. Søppel må ikke oppbevares på terrassene.
19. Innglassing av takterrasser (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat.
20. Dersom du skal flytte inn eller ut av Jordal Terrasse, eller du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet, skal styret og vaktmester informeres om dette i forkant.

Oppgangene

21. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
22. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. **Husk rømningsvei ved brann!** Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei.
23. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Skilt skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Styret kan fjerne andre skilttyper.
24. Ved driftstans i heis skal man kontakte vaktmester på dagtid, eller en av styrets medlemmer på kveldstid, helger og helligdager. Dersom noen sitter fast i heisen skal "toveisforbindelsen i heiskupeen benyttes.

Kjellerganger og boder

25. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

Søppelanlegg og søppelrom

26. Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast. Ved driftsstans skal man kaste søppel i søppelkasser som er satt opp i søppelrommet. **Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene.**
27. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i søppelrom eller fellesarealer. Søppelrommet er tv-overvåket.

Garasjeanlegget

28. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjen er tv-overvåket.
29. Nøkkelkort og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, de er gull verd for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkelkort må straks meldes fra til vaktmesteren eller ett av styremedlemmene slik at omkodning av systemet kan iverksettes snarest.
30. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

31. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.
32. Kjøring med bil og parkering på sameiets gangveier og tun er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing av tunge eller mange kolli. Overtredelser medfører bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
33. Moped- og motorsykkelskjøring på gangvei og tun er forbudt.
34. All ferdsel på grusen inntil husveggene og tråkking i blomsterbedene er selvfølgelig strengt forbudt.
35. Fotballsparking inne på gårdstunet er ikke tillatt. Små barns lek med ball regnes ikke som fotballsparking. Uvettig sykling på gangveiene og sykling på gressplenene er forbudt. Foresatte bør følge med på sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.

Dyrehold

36. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.
37. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Tunene og gangveiene er bruksområder, og derfor ikke ment å brukes

til lufting av dyr. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal selvfølgelig kastes i nærmeste søppelkasse. Husk at det er barnas lekeplass.

38. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
39. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene. Overtredelse skal meddeles styret.

Eierskifte

40. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

Bruk av branntropp

41. Branntroppen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntroppen er ikke tillatt.