



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 134 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 262 880	1 132 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 262 880</b>	<b>1 132 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		710 658	970 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>754 698</b>	<b>1 015 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 182</b>	<b>116 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85</b>	<b>218</b>
Annen finanskostnad		136 220	167 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 220</b>	<b>167 420</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 135</b>	<b>-167 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 047	-50 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 727 146	1 727 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 173 030	1 173 030
Sum varige driftsmidler		2 900 176	2 900 176
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 900 176	2 900 176
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		93 845	88 189
Sum fordringer		98 845	88 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 516	114 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 516	114 262
Sum omløpsmidler		398 361	202 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 541 707	2 913 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 541 707</b>	<b>-2 913 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 539 507</b>	<b>-2 911 553</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		5 650 841	5 831 565
Øvrig langsiktig gjeld		124 200	124 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 775 041</b>	<b>5 955 765</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 775 041</b>	<b>5 955 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	1 006
Leverandørgjeld		62 391	57 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 003</b>	<b>58 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 838 044</b>	<b>6 014 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 503452

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 134 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 262 880	1 132 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 262 880</b>	<b>1 132 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		710 658	970 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>754 698</b>	<b>1 015 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 182</b>	<b>116 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85	218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85</b>	<b>218</b>
Annen finanskostnad		136 220	167 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 220</b>	<b>167 420</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 135</b>	<b>-167 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		372 047	-50 208
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		372 047	-50 208
<b>Årsresultat</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		372 047	-50 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 727 146	1 727 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 173 030	1 173 030
Sum varige driftsmidler		2 900 176	2 900 176
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 900 176	2 900 176
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		93 845	88 189
Sum fordringer		98 845	88 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 516	114 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 516	114 262
Sum omløpsmidler		398 361	202 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 541 707	2 913 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 541 707</b>	<b>-2 913 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 539 507</b>	<b>-2 911 553</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 650 841	5 831 565
Øvrig langsiktig gjeld	124 200	124 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 775 041</b>	<b>5 955 765</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 775 041</b>	<b>5 955 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	612	1 006
Leverandørgjeld	62 391	57 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>63 003</b>	<b>58 416</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 838 044</b>	<b>6 014 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



4714 Jølstadbakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Husnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## **Til andelseierne i Jølstadbakken Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25.mai 2021 kl. 18.00 Sted. Victoria Hotell.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jølstadbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Jølstadbakken Borettslag  
avholdes tirsdag 25. Mai 2021 kl. 18.00. Sted: Victoria Hotell.

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av rør og våtrom - opptak av lån og husleieøkning
  - B) Individuell innordning
  - C) Endring av husordensreglene pkt. 7 vedr hundehold
  - D) Søknad om å sette av noe av fellesareal til grønnsaksparseller
  - E) Søknad om å montere varmepumpe
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 04.03.2021  
Styret i Jølstadbakken Borettslag

Randi Kjøs /s/      Trine Kanstad /s/      Marthe Stenberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Randi Kjøs	Solvangvegen 8 E
Styremedlem	Trine Kanstad	Solvangvegen 6 A
Styremedlem	Marthe Stenberg	Solvangvegen 6 B
Varamedlem	Unni Fornæss	Solvangvegen 8 A
Varamedlem	Mette Skullerud	Solvangvegen 10 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Randi Kjøs Solvangvegen 8 E

Varadelegert  
Trine Kanstad Solvangvegen 6 A

#### Valgkomiteen

Sonja Elisabeth Haugli Solvangvegen 6 F  
Kersti Mellesmo Solvangvegen 8 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Jølstadbakken Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Jølstadbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850134502, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 2643

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jølstadbakken Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Årsrapport fra mai 2020 til mai 2021

Styret har hatt 12 styremøter med alle styremedlemmene til stede - de fleste også med varaene-. Vi har behandlet 62 saker i perioden (fra mai 2020 tom mars 2021).

Gjenstår flere styremøter i april/mai grunnet kontraktskriving i forbindelse med rehabiliteringen av rør mm

I tillegg har vi hatt flere uformelle møter når saker har hastet å drøfte, og ikke minst flere teams-møter med aktuelle entreprenører, OBOS-prosjekt og ikke minst vår regnskapsfører og rådgiver Anna Myrmoen. Sistnevnte har vært til god støtte for styret, og alltid beredt til å ta imot spørsmål, og å gi oss råd i ulike saker som berører borettslaget.

I tillegg har styreleder deltatt på flere webinarer i denne perioden for å dyktiggjøre seg i bruken av styrerommet.no og vibbo.no. Vi håper at disse plattformene på sikt brukes aktivt av andelseierne.

Perioden har vært preget av det kommende rehabiliteringsarbeidet med rør og våtrom. Dette er en nødvendighet da våre rør er fra byggeåret 1954. Dette ble kartlagt av OBOS-prosjekt i første halvår av 2020, og en kritisk tilstandsrapport vedr rør og el-anlegg ble sendt styret mars 2020.

Styret har også innhentet ulike tilbud på banklån, som ikke kunne gi oss bedre betingelser enn OBOS bank. Vi har i denne forbindelse forhandlet med OBOS bank om noe bedre betingelser.

Styret arbeidet aktivt med kontakt med borettslag og eiendommer tilhørende Solvangvegen med en felles uttalelse til Hamar kommune vedr stenging av vegen høsten 2020. Dette i forbindelse med at en mobilitetsplan for Hamar kommune skulle opp til behandling i kommunestyret.

Saken ble behandlet i desember 2020, og vi avventer med spenning den videre utvikling i saken, som blir en sak mellom kommunen og fylkeskommunen.

Styret har hatt flere samtaler/møter med en nabo i Jølstadbakken da vi er bekymret med hensyn til steinleggingen i skråningen ned mot vårt borettslag, spesielt mot 8-er rekka. Dette må følges opp, ikke minst med kravet om at det settes opp en forstøtningsmur mot vårt gjerde.

I september 2020 hadde vi ekstraordinær Generalforsamling pga en utbygd plattning øverst i borettslaget på borettslagets friareal. Denne plattningen ga styret tilslutning til i forkant, men det ble reaksjoner av noen andelseiere på at dette burde vært en GF-sak. Det ble da innkalt til ekstraordinært GF med sak om godkjenning eller riving. Flertallet (2/3) stemte for at plattningen skulle bestå.

Styret har stort sett arbeidet med forprosjektering av rørr rehabilitering denne perioden, og nå underskrevet kontrakt med prosjektleder og entreprenør.

Borettslaget har også en utfordring mht vanninnslag i en leilighet (8A). Dette har skjedd flere ganger de siste årene (fra 2015). Styret har hatt fagfolk inne for å sjekke forholdene, og hva vi eventuelt må gjøre i framtida. Det har ikke vært drenert siden byggestart i 1954. OBOS prosjekt er satt på saken, og de vil komme med en utredning vedr planer for felles tiltak knyttet til framtidig drenering, og dette vil sannsynligvis bli en sak på GF i 2022 .



Garasjeportene våre er til stadig reparasjon. Vi har innhentet tilbud på felles utbedring og nye porter, men konkluderte med at det samlet ble for stor utgift på nåværende tidspunkt.

Styret har jevnlig sendt ut informasjon til andelseierne om planer mht rehabiliteringen og annen viktig info - nå på vibbo. Pandemien har dessverre hindret oss i å ha fysiske informasjonsmøter.

Styret har også fulgt opp med påminning om å sjekke brannvarslere og brannslukningsapparater. Nye apparater påkostes av borettslaget.

Borettslaget hadde sommerfest i juni, og har hatt en individuell dugnad (dvs oppfordring til beboere at de ryddet/rakte når de hadde tid) i 2020. Den årlige turnusen med plenklipping og vanning av planter går greit.

Denne styreperioden har vært svært krevende og arbeidsom, og det har vært stor aktivitet fra styremedlemmer og varaer.

Ingen inn- eller utflyttede denne perioden.

Hamar 22. april 2021  
For styret

Randi Kjøs  
styreleder



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 262 880.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 754 698.

### Resultat

Årets resultat på kr 372 047 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 335 358 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80.000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 133 000 til eiendomsskatt, kr 200 000 til vann- og avløpsavgiften, kr 9.000 til feieavgift og kr 93 000 til renovasjon.

### Forsikring

Forsikringspremien for er budsjettert med kr 60 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jølstadbakken Borettslag.

### Lån

Jølstadbakken Borettslag har lån i OBSO banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 60 000,-.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jølstadbakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jølstadbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Jølstadbakken Borettslag



---

## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) 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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

## *Uttalelse om andre lovmessige krav*

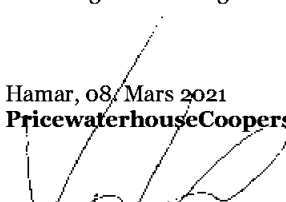
---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 08. Mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>144 036</b>	<b>184 971</b>	<b>144 036</b>	<b>335 358</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	372 047	-50 208	152 200	263 600
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-180 724	-140 727	-140 000	-194 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>191 323</b>	<b>-40 935</b>	<b>12 200</b>	<b>69 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>335 358</b>	<b>144 036</b>	<b>156 236</b>	<b>404 958</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	398 361	202 452		
Kortsiktig gjeld	-63 003	-58 416		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>335 358</b>	<b>144 036</b>		



## JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 880	1 132 740	1 189 000	1 299 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 262 880</b>	<b>1 132 740</b>	<b>1 189 000</b>	<b>1 299 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-6 000	-8 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 200	-4 200	-4 800
Forretningsførerhonorar		-58 430	-56 840	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-63 406	-8 105	-9 000	-15 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-58 463	-187 855	-80 000	-80 000
Forsikringer		-57 410	-47 858	-56 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-299 844	-476 452	-436 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 717	-120 597	-127 000	-133 000
Andre driftskostnader	9	-37 989	-64 600	-50 000	-65 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-754 698</b>	<b>-1 015 746</b>	<b>-870 800</b>	<b>-924 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>508 182</b>	<b>116 994</b>	<b>318 200</b>	<b>374 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	85	218	0	0
Finanskostnader	11	-136 220	-167 420	-166 000	-111 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-136 135</b>	<b>-167 202</b>	<b>-166 000</b>	<b>-111 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>372 047</b>	<b>-50 208</b>	<b>152 200</b>	<b>263 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-50 208		
Reduksjon udekket tap		372 047	0		



**JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 709 659	1 709 659
Tomt		17 487	17 487
Andre varige driftsmidler	13	1 173 030	1 173 030
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 900 176</b>	<b>2 900 176</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsførte kostnader		93 845	88 189
Driftskonto OBOS-banken		241 802	114 183
Sparekonto OBOS-banken		57 714	79
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>398 361</b>	<b>202 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	14	-2 541 707	-2 913 753
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 539 507</b>	<b>-2 911 553</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 650 841	5 831 565
Borettsinnskudd	16	124 200	124 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 775 041</b>	<b>5 955 765</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		62 391	57 410
Påløpte renter		612	1 006
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 003</b>	<b>58 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 298 537</b>	<b>3 102 628</b>
Pantstillelse	17	11 300 000	11 300 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 04.03.2021  
Styret i Jølstadbakken Borettslag

Randi Kjøs /s/      Trine Kanstad /s/      Marthe Stenberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 260 000
Forsikring tilbygg	2 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 262 880</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 040
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 040</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 406</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 744
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 463</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 062
Vann- og avløpsavgift	-70 087
Feieavgift	-9 720
Renovasjonsavgift	-87 975
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-299 844</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-298
Vaktmestertjenester	-6 554
Snørydding	-23 319
Kontor- og datarekvisita	-2 254
Trykksaker	-569
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Porto	-224
Drivstoff biler, maskiner osv.	-94
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-662
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 989</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	50
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>85</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-132 432
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 788
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-136 220</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	697 832
Tilgang 1984	532 546
Tilgang 1987	381 681
Tilgang 1996	97 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 709 659</b>

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.1/bnr.2643

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

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

Garasjeanlegg	
Kostpris	1 173 030
	1 173 030
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 173 030</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**ENERGIAVREGNING**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -6 100 000

Nedbetalt tidligere 416 117

Nedbetalt i år 152 062

-5 531 821

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -150 000

Nedbetalt tidligere 2 318

Nedbetalt i år 28 662

-119 020

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 650 841****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -124 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -124 200****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 124 200

Pantelån 5 650 841

**TOTALT 5 775 041**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 709 659

Garasjer 1 173 030

Tomt 17 487

**TOTALT 2 900 176**

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Rehabilitering av rør og våtrom - opptak av lån og husleieøkning

#### Saksframlegg til igangsetting av rehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom i 18 leiligheter

Saksbehandler: Styret i Jølstadbakken borettslag

Mot slutten av 2019 ble styret gjort oppmerksom på av fagfolk at rørene i borettslaget er på bristepunktet. Daværende styre hadde derfor møte med OBOS prosjekt. Her kom det fram at vårt avløpsrør er fra byggeår i 1954, mens vanlig levetid for dette er om lag 50 år. I møtet trekker OBOS prosjekt fram avløpsrør og vannrør som svært bekymringsverdig. Galvanisert vannledning hos oss ble av OBOS prosjekt betegnet som "en tikkende bombe", og at dette røret har en typisk levetid på 20 år.

Styret bestilte deretter kamerainspeksjon av bunnledningen vår, samt en fullstendig rapport på rørene våre fra OBOS prosjekt, som var på befaring i januar 2020. Konklusjonen var nedslående og følgende ble anbefalt:

*«OBOS Prosjekt AS anbefaler å nullstille alle vann og avløpsrør inklusive våtrom. Dette vil gi boligselskapet trygghet for at vedlikeholdsansvaret er ivaretatt, samt at forsikringspremien reduseres og dekningsomfanget ivaretar nye vannskader.»*

Videre gir tilstandsrapporten følgende vurderinger:

1. **Bunnledning:** "TG3 - Kraftige symptomer: Rørene utenfor bygningen har lang levetid igjen. Bunnledningene har ingen restlevetid igjen. Det er observert alvorlige innvendige korrosjonskader på bunnledningene. Antar at rørene er gjennomrustet flere steder som gir mindre lekkasjer mot grunn. Dette gjør at også utvendige røroverflater ruster raskere. Over tid kan slike lekkasjer gi ubehagelig lukt i kjeller. Betong kan absorbere slik fuktighet å gi lukt. Lokale utbedringer kan gi nye rørtilkoblinger rørkollaps, en konsekvens blir å grave opp mer."
2. **Ledningsnett/avløpsrør:** "TG3 - Kraftige symptomer: Mellom de parvise leilighetene er det innstøpt avløpsrør i betongvegg mellom leilighetene fra kjeller og helt opp til lufteledning over tak. Det er synlige tegn på gjennomrustning på det innstøpte avløpsrøret. Avløpsrøret har ingen forventet rest levetid. Flere originale sluk er befart med synlig tegn på at de er alvorlig angrepet av rust."
3. **Ledningsnett/vannrør:** "TG2 - Middels kraftige symptomer: De originale galvaniserte rørene fra bygge år er skiftet ut til kobberør på 90 tallet. Rørene går gjennom bodene i kjellerne. Galvaniserte rørstumper og rørdeler som er tilknyttet vannledningen er en stor fare for lekkasjer. Isoleringen og branntettingen mellom leilighetene er mangelfull."

Det er styret som til enhver tid har ansvar for å igangsette nødvendig rehabiliteringer i borettslaget. Våre rør er på overtid, som rapporter forteller oss, og derfor et klart krav å skifte rør i kjeller og våtrom.

Styret vedtok 24. mars 2021 å gi tilbudet på prosjektledelse til Norconsult AS v/Geir Stensrud og Morten Moen til en pris kr 350.000 (inkl. mva). Dette etter å ha vurdert tilbudet opp mot tilbud fra både USBL og OBOS prosjekt også.



Styret har gjort en stor og grundig jobb når det gjelder kontakt med aktuelle entreprenører og med befaringer. Vi har vært i kontakt med over en håndfull entreprenører. Tre av disse har vært på befaring, men kun to kunne komme med fullstendig tilbud. Dette på grunn av kompleksiteten ved rehabiliteringsprosjektet.

Styret valgte i samråd med Norconsult XX som totalentreprenør av rehabiliteringsprosjektet.

Det vil bli foretatt en befaring i alle leiligheter før arbeidet settes i gang, og eventuelt finne individuelle løsninger.

Planen er oppstart i løpet av august med ferdigstillelse i god tid før jul.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret innstiller Generalforsamlingen på at konsulentfirmaet Norconsult AS har prosjektledelsen i denne byggeperioden, og entreprenør etter budrunde ble valgt

.....

Oppstart er planlagt i august 2021 og ferdigstillelse i november 2021.

Det optas et lån stort kr. .... med rente/avdrag ..... og nedbetaling over .....år

Estimert husleieøkning vil bli kr ..... pr med fra og med .....

Lånet vil ha prioritet foran borettsinnskuddet.

#### **Valg av entreprenør, lånebeløp og økte felleskostnader vil bli lagt frem på generalforsamling.**

##### **B) Individuell innordning**

#### **Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

##### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

##### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).



De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

#### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

#### Kostnader

Jølstadbakken Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

#### Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår å slå sammen eksisterende lån i OBOS banken med nytt lån i forbindelse med rehabilitering av rør og våtrom. Lånet blir knyttet til IN ordningen dersom GF velger denne ordningen.

Generalforsamlingen i Jølstadbakken Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Se avtaler vedlagt.

**C) Endring av husordensreglene pkt. 7 vedr hundehold****Saksfremstilling:**

Forslag til endring av regler vedrørende hundehold i Jølstadbakken borettslag:

Det ønskes med dette å fremme sak for styret og generalforsamlingen i 2021 om å endre borettslagets regler for hundehold fra et absolutt forbud som det er i dag, til at beboere kan søke styret og få innvilget hundehold med visse forutsetninger og regler.

Den viktigste grunnen til at vi ønsker at våre beboere skal ha muligheten til å søke om å ha hund, er at utallig forskning viser at dyr og spesielt hund har god helseeffekt på oss mennesker. I Jølstadbakken borettslag bor det mange enslige og barneløse, som kan ha gleden av å ha et dyr i livet sitt. Dette kan også være svært positivt for barnefamiliene i borettslaget vårt, da forskning også viser at dyr har god effekt på barn.

**Forslag til hundeholdsregler for Jølstadbakken borettslag:**

- Hundehold må i alle tilfeller søkes styret i Jølstadbakken borettslag i forkant av anskaffelse.
- Ved anskaffelse av hund må disse meldes og registreres hos styret i Jølstadbakken borettslag ved eget registrerings/søknads-skjema. Det er ikke tillatt med anskaffelse av kamphund eller andre kamphundlignende raser som kan virke skremmende på barn eller andre beboere. Når dyr som er anskaffet ikke lenger hører hjemme i husstanden, plikter eier seg til å gi beskjed til styret om dette.
- Generelt tillattes et dyr per boenhet. Ønskes det utvidelse av dette må det spesifikt søkes styret. Styret har her sin fulle rett til å avslå søknaden om utvidelsen.
- Hund skal føres i bånd innenfor Jølstadbakken borettslag, og skal heller ikke lukkes alene ute på terrassen. Eier av hund forplikter seg til omgående å plukke opp avføring og lignende fra borettslagets område.
- Kommer det berettigede klager fra beboere på bråk, lukt eller at dyreholdet på annen måte er til sjananse for andre beboere eller borettslaget generelt, skal eier gjøre seg innforstått med at hunden straks må fjernes fra boligen om ikke forholdet øyeblikkelig blir rettet opp i, etter skriftlig påtale fra styret.

- Hundeeier er kjent med at gitt tillatelse er gyldig så lenge dyreholdet holdes innenfor reglementet. Videre erklærer hundeeier seg enig i at tillattelsen for dyreholdet kan trekkes tilbake med øyeblikkelig virkning hvis hundehold er klanderverdig og ikke innpasses i reglementet for dyrehold.

**Forslag til vedtak**

Styret innstiller til Generalforsamlingen på endring av husordensreglene pkt 7, sist endret 8. mai 2018.

Det åpnes opp for å kunne søke om hund ut fra klare kriterier, slik søknaden grundig poengterer. Disse kriteriene skrives inn i husordensreglene

**D) Søknad om å sette av noe av fellesareal til grønnsaksparseller****Avsette et område av fellesområdet til grønnsaksparseller**

Styret har lenge ønsket å avsette et område i vårt fellesanlegg til 3-4 grønnsaksparseller. Dette mener vi kan være både hyggelig og matnyttig for de som ønsker å dyrke noen grønnsaker eller blomster. Samtidig vil det være samlende med noen benker i nærheten for å "beskue" plantene og å være et sosialt samlingspunkt.

Målene vurderes ca 2m x 1,50m med Innkassede parseller.

Det kan eventuelt kjøpes inn jord og kasser, men hver enkelt som ønsker å delta på dyrkingen må sjøl stå til ansvar for såing og vedlikehold av parsellene/kassene.

Det kan være en abonnementsordning, som kan gå på omgang med en type avtale/kontrakt.

Dersom noen vil se hvordan det fungerer, så ta en titt på parsellhagen ved Domkirkeodden i regi av sanitetskvinnene.

Det er kommet inn et par forslag på å sette av et område bak boden, eller ved plenen ved 6-er rekke nær opp til garasjene til 8-er rekka.

Hvis det er enighet må styret lage egne regler for disse parsellen, som legges inn i husordensreglene.

Styret vil foreslå at det nedsettes et utvalg som arbeider med innhold, regler, kostnader og utførelse av parsellene, samt mulighet for å søke grønne midler i OBOS

**Forslag til vedtak**

Styret innstiller på at det nedsettes et utvalg, som vurderer først og fremst om det er interesse for slike parseller, og dersom det er det, drøfter videre innhold, regler, økonomi og plassering

### E) Søknad om å montere varmpumpe

#### Saksframstilling:

Vi ønsker å installere varmpumpe i vår leilighet nr. 10 E.

Nå i vinter har vi ikke greid å få opp temperaturen i leiligheten uten å ta i bruk en ekstra vifteovn. Sist sommer hadde vi få varme dager, men de som var, ga oss utfordringer med å få det kjølig nok. Med ei varmpumpe, kan vi bedre regulere både varme og kulde selv. Vi har erfaring gjennom mange år tidligere med slike.

Pumpa vi har sett på nå, er liten og så og si lydløs, innendørs. Utedelen gir også minimalt med støy, i hvert fall ikke nok til at noen andre i blokka vil kunne høre det.

Utendørs apparat vil kunne festes ved siden av skyvedører på terrassen. Kles inn m treverk i samme farge som veggen, dvs. «usynlig». Iflg. leverandør er det ikke merkbar vibrasjon fra disse nå lengre.

For at overskuddsvann ikke skal renne rett ned gjennom terrassen, settes et fat under, som tømmes manuelt. (Aktuelt spesielt for event. andre lengre opp i etasjene, som kan tenke seg å installere det samme)

Da vi ikke tror dette vil medføre noen ulemper for andre beboere og at det også kan være aktuelt for andre enn oss, håper vi generalforsamlingen vil gi oss klarsignal til å sette i gang.

Med vennlig hilsen

Monica Szirmai

#### Styret innstilling:

Styret er skeptisk til at det tillates varmpumper i rekkehus. Skepsisen gjelder støy, vibrasjon og avrenning. Varmeanlegget i blokken er utbedret. Når det gjelder kjøling om sommeren, så finnes det flere gode og rimelige produkter i markedet. Disse installeres inne i leiligheten. Styret vil derfor ikke anbefale at GF vedtar mulighet for å installere varmpumper.

Dersom generalforsamlingen godkjenner installasjon av varmpumpe foreslår styret at vedlagte (vedlegg1) retningslinjer for varmpumpe blir en del av borettslagets husordensregler. I tillegg tas følgende bestemmelse med i borettslagets vedtekter: nytt punkt 5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (9) *Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen er til sjenanse.*

Forslag til retningslinjer for varmepumpe- som en del av borettslagets ordensregler:

**Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:**

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

- \* Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- \* Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- \* Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- \* Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- \* Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- \* Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- \* Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- \* Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- \* Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- \* Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- \* Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- \* Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- \* Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- \* **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:** Varmepumpens spesifikasjoner, merke, leverandør, utvendige mål, utvendig lydnivå, skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Randi Kjøs                      Solvangvegen 8 E

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Marthe Stenberg                Solvangvegen 6 B

Unni Fornæss                    Solvangvegen 8 A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mette Skullerud                Solvangvegen 10 C

2. Monica Szirmai                Solvangvegen 10 E

3. Martine Barmoen              Solvangvegen 6 E

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

Randi Kjøs                      Solvangvegen 8 E

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

.....

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sonja Haugli                      Solvangvegen 6 F

Kersti Mellesmo                Solvangvegen 8 E

Til orientering:

Opprinnelig er to i styret, inklusive styreleder, på valg for to år. Grunnet behov for kontinuitet i rehabiliteringsarbeidet i borettslaget, stiller kandidatene seg til disposisjon for et år til.

I valgkomiteen for Jølstadbakken Borettslag

Sonja Elisabeth Haugli  
Kersti Mellesmo



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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



### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Vedlegg: Avtalen mellom OBOS Eiendomsforvaltning og boligselskapet.**

## **AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING**

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Jølstadbakken Borettslag - org.nr 850134502 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo.

### **§ 1.**

#### *Bakgrunn og formål*

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

### **§ 2.**

#### *Krav til låneforhold for borettslaget*

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks OBOS garanti for felleskostnader eller NBBL's garantiordning).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 2 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Låne nummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Låne nummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

### § 3.

#### *Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS*

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtale på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

### § 4.

#### *Krav til innbetaling fra andelseier.*

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS

### § 5.

#### *Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v*

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

### § 6.



*Sikkerhet*

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

**§ 7.**

*Vederlag*

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 30 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

**§ 8.**

*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

**§ 9.**

*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

for Jølstadbakken Borettslag

.....



**VEDLEGG: Avtale mellom boligselskapet og andelseier**

**AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESgjELD (IN)**

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Jølstadbakken Borettslag (selskap nr. 4714), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e) Navn, (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. xx med borettslag til bolig xx i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorved det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

*Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter*

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.



OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### § 3.

#### *Borettslagets forpliktelser*

Dersom borettslaget har avtale om IN for to lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

### § 4.

#### *Sikkerhet*

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen som vist i vedlagte eksempel. Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.

Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.



§ 5.

*Overføring av andel i borettslaget*

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

*Vederlag*

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.

Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

*Twisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

-----  
Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

-----  
Andelseier(ne)