



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 448	1 716 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 065 448</b>	<b>1 716 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		908 413	1 321 321
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 873</b>	<b>1 389 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 088 575</b>	<b>326 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 156	2 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 156</b>	<b>2 457</b>
Annen finanskostnad		642 205	369 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>642 205</b>	<b>369 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 049</b>	<b>-366 829</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 526	-40 034
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Andre fordringer		27 701	19 394
Sum finansielle anleggsmidler		27 701	19 394
Sum anleggsmidler		2 927 877	2 919 570
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 140
Andre fordringer		9 028	50 728
Sum fordringer		9 028	55 868
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 433	826 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 433	826 675
Sum omløpsmidler		1 211 461	882 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 139 338</b>	<b>3 802 113</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		9 073 529	9 540 056
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 073 529</b>	<b>-9 540 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 071 329</b>	<b>-9 537 856</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		12 961 543	13 180 898
Øvrig langsiktig gjeld		151 218	143 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 112 761</b>	<b>13 324 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 112 761</b>	<b>13 324 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 630	2 888
Leverandørgjeld		16 276	12 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 906</b>	<b>15 573</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 210 667</b>	<b>13 339 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 139 338</b>	<b>3 802 113</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371503

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 448	1 716 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 065 448</b>	<b>1 716 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		908 413	1 321 321
<b>Sum kostnader</b>		<b>976 873</b>	<b>1 389 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 088 575</b>	<b>326 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 156	2 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 156</b>	<b>2 457</b>
Annen finanskostnad		642 205	369 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>642 205</b>	<b>369 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 049</b>	<b>-366 829</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 526	-40 034
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		27 701	19 394
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		27 701	19 394
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		2 927 877	2 919 570
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer			5 140
-----------------	--	--	-------

Andre fordringer		9 028	50 728
------------------	--	-------	--------

Sum fordringer		9 028	55 868
----------------	--	-------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 433	826 675
-------------------------------------	--	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 433	826 675
---	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		1 211 461	882 543
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		4 139 338	3 802 113
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

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	9 073 529	9 540 056
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 073 529</b>	<b>-9 540 056</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 071 329</b>	<b>-9 537 856</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 961 543	13 180 898
Øvrig langsiktig gjeld	151 218	143 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 112 761</b>	<b>13 324 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 112 761</b>	<b>13 324 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 630	2 888
Leverandørgjeld	16 276	12 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 906</b>	<b>15 573</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 210 667</b>	<b>13 339 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 139 338</b>	<b>3 802 113</b>



Organisasjonsnr: 850 134 502  
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4714

Jølstadbakken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Jølstadbakken Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Frivilligsentralen (Torggata).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Dersom det er ønskelig med et beboermøte etter generalforsamlingen er dette noe beboerne, eller et eventuelt nytt styre må ta initiativ til.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Retningslinjer varmpumpe
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jølstadbakken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Kirsti Jøines til møteleder.

### Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4714 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 60 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

Sak 6

## Retningslinjer varmepumpe

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Som saksbehandlere ble Kersti Mellesmo og Randi Kjøs oppnevnt av styret

Generalforsamlingen (GF) i 2022 vedtok å avslå installasjon av varmepumper i vårt borettslag

I GF 10. mai 2023, sak 7, ble saken gjenopptatt, og GF gjorde følgende vedtak:

«Det åpnes for anskaffelse av varmepumper i borettslaget etter søknad til styret og etter visse retningslinjer»

Vi har hatt møter med tre godkjente og kvalifiserte varmepumpebedrifter, og fått gode råd om plassering, støy, størrelse mm

Disse firmaene kunne også gi oss gode tilbud dersom det var flere i borettslaget som samlet ville bestille og installere varmepumper (dette må vi eventuelt komme tilbake til).



Det som vi erfarte var at varmepumper blir stadig bedre utviklet både mht til det tekniske, støy, størrelse, effekt mm

Det ble rådet til montering på hagesidens yttervegg og helst på stativ.

Det ble i sin tid diskutert alternativ montering på kjøkkensiden, men dette ble sett på som dårlig egnet pga snørydding og det estetiske.

Vedtaket i 2023 ga GF styret i oppdrag å lage retningslinjer for montering, som må innlemmes i borettslagets husordensregler.

Bestemmelsene tas inn i borettslagets vedtekter 4-3, pkt. 3. Se vedlegg.

#### Forslag til vedtak

De vedlagte retningslinjene godtas og legges til vedtektene 4-3, punkt 3.

#### Vedlegg

2. 4714 Forslag til vedtektsendring, varmepumpe.pdf

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidater til styret fra beboerne.

Valgkomiteen har innhentet pris på ekstern styreleder og eksterne styremedlemmer fra Styre & Ledelse AS. Kostnaden for styreleder alene vil være 61 000 kroner + arbeidsgiveravgift, til sammen 69 601 kroner. For hvert styremedlem de eventuelt stiller med koster det 30 000 kroner + arbeidsgiveravgift, til sammen 34 230 kroner per styremedlem.

Dersom vi sammenligner med dagens honorarer vil dette få følgende økning i kategorien "Administrasjon" på felleskostnader:

Kun styreleder: 19% økning.

Hele styret: 56% økning.

Navn på eventuelle kandidater fra Styre & Ledelse vil presenteres i generalforsamlingen.

Det kan også tas benkeforslag.

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem.** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Unni Fornæss	Solvangvegen 8 A
Styremedlem	Trine Kanstad	Solvangvegen 6 A
Styremedlem	Randi Kjøs	Solvangvegen 8 E
Varamedlem	Sonja Elisabeth Haugli	Solvangvegen 6 F
Varamedlem	Kersti Mellesmo	Solvangvegen 8 B
Varamedlem	Mette Skullerud	Solvangvegen 10 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marthe Stenberg	Solvangvegen 6 B

#### Valgkomiteen

Mette Johansen Aase	Solvangvegen 8 D
Rita Hangaard	Solvangvegen 10 F

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jolstadbakken@styrerommet.no](mailto:jolstadbakken@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Jølstadbakken Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

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.

Jølstadbakken Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

#### Styrets arbeid

Vedlegg 1

7 av 28

4714 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf



Vi har siden forrige Generalforsamling (GF) hatt 9 styremøter (gjenstår et par møter før GK 16. april). To av varaene har deltatt på de fleste møtene, og det har vært et godt supplement til styret. I tillegg har vi hatt møter med vår saksbehandler i OBOS Kirsti Jøines og med advokat i OBOS når det har vært nødvendig.

Styret har også deltatt på noen webinarer i regi av OBOS sentralt, og møte om forebyggende brannvern i borettslag med Hamar brannstasjon.

### Av saker kan nevnes:

- Nødvendig vedlikehold
- Drenering på baksiden av rekkehuset er lagt på is – hatt møte og befaring med OBOS og GEO-inspektør tidligere i år
- Gjennomgang av brannforskrifter for rekkehus og nødvendige pålegg i den forbindelse  
Konklusjon: Påbudt med brannalarmer i hver etasje og et brannslukningsapparat i hver leilighet
- Arbeider videre med ladestasjon for el-biler – pålegg om å legge til rette for dette i borettslag (mer info senere)
- Sak vedr nabostrid er ikke avsluttet, og sak kommer opp for retten i april
- Møter med vår saksbehandler i OBOS Innlandet om regnskap og budsjettering, råd og veiledning
- Innhenting av informasjon, plassering og priser om varmepumper – lage retningslinjer for montering av varmepumper – legges fram for GF
- Sak med OBOS sin advokat vedr differensiering av husleia etter størrelse på leilighetene
- Aksjonsgruppa til stenging av Solvangvegen for gjennomkjøring jobber videre med myndighetene
- Årlig fornying av avtaler om snømåking, Telenor, forsikringsselskap (IF) mm
- Kasserer holder jevnlig kontakt med OBOS bank
- Styremedlem Randi Kjøs er oppnevnt HMS ansvarlig i borettslaget, og følger med på eventuelle «farer»
- Deltakelse på kurs gjennom OBOS og nødvendige seminarer/gratis webinarer om bl. bruken av styrerommet for styret og VIBBO for beboerne
- I uke 49 fikk vi branntilsynet på besøk i samtlige leiligheter, og for noen ble det påbud om å skifte brannslukningsapparat – minst et apparat i hver leilighet med levetid 10 år
- Dugnader (to pr år). Varamedlem Mette Skullerud har gjort en god jobb i forbindelse med dugnad og opprydding i borettslaget
- Det har til nå ikke vært behov eller ønske om beboermøte, som ble vedtatt på siste GF
- Liten interesse for sommerfester og juletretenning det siste året (godteposer ble levert barna)
- To garasjeporter (hvite) med motorer blir skiftet ut dette året i hht vårt stramme budsjett – tar høyde for å skifte et par hvert år

Både bankrenter, strømutfgifter og kommunale avgifter har økt mye de to siste åra, og det har vært svært utfordrende for oss alle.

Vi bor i et forholdsvis gammelt rekkehus (fra 1954), som dessverre stadig trenger vedlikehold.

Styret «snur hver en stein» hva gjelder å holde oss på et minimum av nye utfgifter for borettslaget

Vi har heldigvis ikke hatt de store vedlikeholdsutgifter dette året, men tak isolasjon og utvendig maling står bl.a. på framtidige vedlikeholdsoppgaver



Styret bruker aktivt det digitale styreredskapet, og VIBBO, som benyttes til å gi og å ta imot informasjon og spørsmål fra beboerne.

Det er et ønske om at flere beboere benytter VIBBO til gjensidig informasjon, og gjerne også til hyggelige meldinger.

Vi har hatt et dødsfall i borettslaget, og denne leilighet står fortsatt ledig. Ellers ingen inn eller utflyttet.

Styret takker for denne styreperioden, og ser fram til neste årsmøteperiode med nye utfordringer.

Hamar, 6. mars 2024

Unni Fornæss  
Styreleder



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter og mindre brukt til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kraftig økning i rente.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 325 000 kroner til større vedlikehold som omfatter innfesting av tak og etablering av elbilladere.

### Kommunale avgifter i Hamar kommune

Budsjett for Hamar kommune var ikke vedtatt da borettslagets styre vedtok budsjett. Det er tatt høyde for økning av kommunale kostnader. Styret må følge med gjennom året på om det er budsjettert med tilstrekkelig økning.

### Forsikring

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

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har økt med 5,3% ved årsskiftet. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024. Se tidligere utsendt informasjon for spesifisering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jølstadbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>866 970</b>	<b>1 214 494</b>	<b>866 970</b>	<b>1 113 554</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		466 526	-40 034	253 300	-46 043
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-219 355	-307 394	-260 000	-197 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>246 584</b>	<b>-347 524</b>	<b>-6 700</b>	<b>-243 043</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 113 555</b>	<b>866 970</b>	<b>860 270</b>	<b>870 511</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 211 461	882 543		
Kortsiktig gjeld		-97 906	-15 573		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 113 555</b>	<b>866 970</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		861 560	524 436	750 000	911 664
Innkrevde felleskostnader	2	1 203 888	1 192 140	1 204 000	1 219 336
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 065 448</b>	<b>1 716 576</b>	<b>1 954 000</b>	<b>2 131 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 520	-5 300	-4 900	-7 900
Forretningsførerhonorar		-64 280	-61 690	-61 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-124 004	-110 561	-150 000	-40 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-34 934	-519 692	-100 000	-478 000
Forsikringer		-66 442	-65 568	-75 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-440 017	-349 496	-557 000	-482 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 767	-134 515	-124 740	-144 083
Andre driftskostnader	9	-30 849	-70 898	-66 000	-79 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-976 873</b>	<b>-1 389 781</b>	<b>-1 210 700</b>	<b>-1 443 043</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 088 575</b>	<b>326 795</b>	<b>743 300</b>	<b>687 957</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	20 156	2 457	0	0
Finanskostnader	11	-642 205	-369 286	-490 000	-734 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-622 049</b>	<b>-366 829</b>	<b>-490 000</b>	<b>-734 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>466 526</b>	<b>-40 034</b>	<b>253 300</b>	<b>-46 043</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-40 034		
Reduksjon udekket tap		466 526	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<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
Miljøbankkonto, øremerket		27 701	19 394
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 927 877</b>	<b>2 919 570</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 140
Andre kortsiktige fordringer	14	9 028	50 728
Driftskonto OBOS-banken		508 633	551 119
Sparekonto OBOS-banken		693 800	275 556
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 211 461</b>	<b>882 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 139 338</b>	<b>3 802 113</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	16	-9 073 529	-9 540 056
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 071 329</b>	<b>-9 537 856</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 961 543	13 180 898
Borettsinnskudd	18	124 200	124 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	27 018	19 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 112 761</b>	<b>13 324 396</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		16 276	12 685
Påløpte renter		64 851	2 888
Påløpte avdrag		16 779	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 906</b>	<b>15 573</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 139 338</b>	<b>3 802 113</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	11 300 000	11 300 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 01.03.2024

Styret i Jølstadbakken Borettslag

Unni Fornæss

Randi  
Kjøs

Trine Kanstad

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Kommunale avgifter	521 640
Drift og vedlikehold	298 080
Administrasjonskostnader	186 408
Kabel-TV	124 848
Forsikring	69 552
Forsikring tilbygg	3 360
Kapitalkostnader (IN)	829 887
Reg. kapitalkostnader (IN)	31 673
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-861 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 203 888</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000,-  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 831, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 520,-

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

Juridisk bistand	-89 481
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 663
Nord Elektro AS	-6 875
Norconsult AS	-17 984
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-124 004</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 526
Drift/vedlikehold VVS	-9 169
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-594
Drift/vedlikehold brannsikring	-669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 476
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-34 934</b>

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

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

Eiendomsskatt	-152 482
Vann- og avløpsavgift	-176 553
Feieavgift	-14 580
Renovasjonsavgift	-96 402
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 017</b>

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

Lokalleie	-600
Andre fremmede tjenester	-6 840
Trykksaker	-164
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 831
Andre kontorkostnader	-2 110
Porto	-20
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 078
Velferdskostnader	-4 855
Konstaterte tap	-5 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 849</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 831
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 156</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-642 205
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-642 205</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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	9 028
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 028</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-9 073 529
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-9 073 529</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****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.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-13 562 209
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	381 311
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	219 355
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 961 543
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 961 543</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -124 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -124 200**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -27 018

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -27 018**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 200
Pantelån	12 961 543
Påløpte avdrag	16 779
Bregnede IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>13 102 522</b>

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

Bygninger	1 709 659
Garasjer	1 173 030
Tomt	17 487
<b>TOTALT</b>	<b>2 900 176</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4822494. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Rør og bad	Alle bad renovert og rør rehabilitert.
2017	Maling av bygninger	
2015 - 2016	Rehabilitering	Drenering av inngangssiden, utskifting av inngangs- og terrassedører, skifting av samtlige vinduer, nye vindfang.
2013 - 2013	Maling av bygninger inkl. garasjer	



## 4-3

(3)

Varmepumper er tillatt etter søknad til styret.

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 serviceavtale på produktet som leveres
- Det må velges en varmpumpe så stillegående som mulig (vibrasjonsdempere)
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner (nattmodus-innstilling bør benyttes)
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann 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
- 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 er til sjenanse eller skade på bygning
- Ved fjerning av varmpumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- Følgende opplysninger som skal vedlegges søknaden: Varmepumpens spesifikasjoner, merke, leverandør, utvendige mål, utvendig lydnivå, skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering og avrenning kondens/vann og serviceavtale.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 4714 Selskapsnavn: Jølstadbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

27 av 28

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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