



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 449 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUVIKSTØLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 326	3 896 055
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 326</b>	<b>3 896 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 272	58 583
Annen driftskostnad		538 860	681 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>594 362</b>	<b>774 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 367 964</b>	<b>3 121 408</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 661	6 189
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 661</b>	<b>6 189</b>
Annen finanskostnad		181 342	134 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 342</b>	<b>134 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 681</b>	<b>-128 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 195 283	2 993 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		34 468 267	34 468 267
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 707	42 979
Sum varige driftsmidler		34 489 975	34 511 246
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 489 975	34 511 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 830	62 758
Sum fordringer		69 830	62 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 367	831 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 367	831 053
Sum omløpsmidler		1 182 197	893 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 145 067	13 949 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 145 067</b>	<b>13 949 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 265 067</b>	<b>14 069 783</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		14 879 673	15 863 643
Øvrig langsiktig gjeld		5 172 000	5 166 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 051 673</b>	<b>21 029 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 051 673</b>	<b>21 029 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		300 098	284 011
Leverandørgjeld		47 945	18 165
Annen kortsiktig gjeld		7 389	3 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>355 432</b>	<b>305 630</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 407 105</b>	<b>21 335 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435962

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 449 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JUVIKSTØLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 326	3 896 055
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 326</b>	<b>3 896 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 272	58 583
Annen driftskostnad		538 860	681 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>594 362</b>	<b>774 647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 367 964</b>	<b>3 121 408</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 661	6 189
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 661</b>	<b>6 189</b>
Annen finanskostnad		181 342	134 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 342</b>	<b>134 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 681</b>	<b>-128 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 195 283	2 993 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		34 468 267	34 468 267
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 707	42 979
Sum varige driftsmidler		34 489 975	34 511 246
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 489 975	34 511 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 830	62 758
Sum fordringer		69 830	62 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 367	831 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 367	831 053
Sum omløpsmidler		1 182 197	893 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 145 067	13 949 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 145 067</b>	<b>13 949 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 265 067</b>	<b>14 069 783</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 879 673	15 863 643
Øvrig langsiktig gjeld	5 172 000	5 166 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 051 673</b>	<b>21 029 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 051 673</b>	<b>21 029 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	300 098	284 011
Leverandørgjeld	47 945	18 165
Annen kortsiktig gjeld	7 389	3 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>355 432</b>	<b>305 630</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 407 105</b>	<b>21 335 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>



Organisasjonsnr: 988 449 776  
JUVIKSTØLEN 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

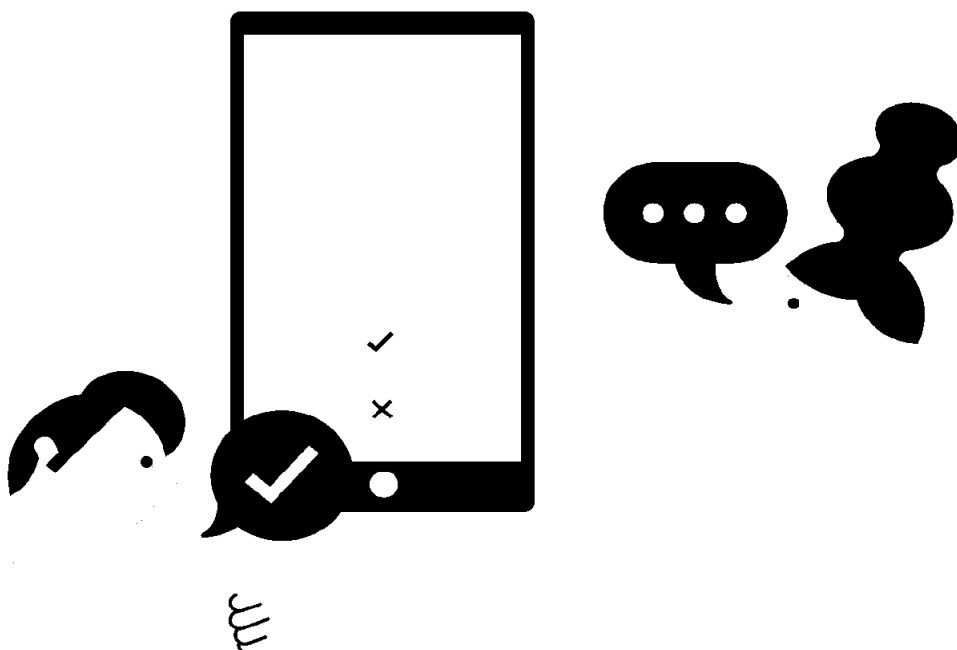
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Juvikstølen Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 6206





## Velkommen til årsmøte i Juvikstølen 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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Knarvik barnehage, Lonsvegen 76.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. HUSORDENSREGLER
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Juvikstølen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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.

### Vedlegg

1. 6206 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 4

**HUSORDENSREGLER**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene

**Styrets innstilling**

Foreslår at andelseierne setter seg inn i borettslagets husordensregler som godkjennes på årets generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Godkjennes

**Vedlegg**

2. Husordensregler.pdf

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maja Isdal

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Femanger  
Anny stiller til gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Hildur Frigstad
- Joar Hindenes
- Kenneth Fiskeseth



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hildur Frigstad
Styremedlem	Olaug Børslid
Styremedlem	Anny Femanger
Styremedlem	Kirsti Mjøs
Varamedlem	Ann Veronika Kaland
Varamedlem	Amanda Ekker Synnevåg

### Valgkomiteen

Olaug Børslid  
Amanda Ekker Synnevåg

### Kontaktinformasjon

#### 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 Juvikstølen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Juvikstølen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988449776, og ligger i Alver kommune

Gårds- og bruksnummer:

185      318

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.

Juvikstølen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



## Styrets arbeid

- Vi har i gjennomført 9 styremøter
- Fordelt ansvar og oppgaver mellom de ulike styremedlemmene
- Gjennomført kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdet, el ladere og utebodene våre
- Innhentet tilbud om elektrisk kontroll inni leilighetene. Vi har fått en god pris, og alle har fått tilbud om kontroll.
- Utført radonmålinger i sokkelleilighetene
- Oppdatert/laget nye husordensregler
- Budsjettmøte
- Regnskapsmøte
- Gjennomført vår - og høstdugnader
- Tømt av vann og reingjort i overløpskummer
- Opprettet nytt dokument der alle søknader skal lagres
- Styrevedtak på at de som utfører arbeid som sparer borettslaget for kostnader skal motta et honorar.
- Gått igjennom hvilke leverandører vi har faste avtaler med
- Stoppekran: Ingen visste hvor stoppekranen til hus 22 og 24 var. Etter mye arbeid fant styremedlemmer ut at stoppekranen til disse husene ligger i brosteinen rett ved innkjørselen. Hus 26 har egen stoppekran. Vi har bestilt rørlegger til våren som lager egne stoppekraner til hus 22 og 24. Ved hus 26 var kranene plassert langt over bakkeplan, disse er nå senket til bakkeplan.
- Brøyting: Gått igjennom det vi betaler for brøyting og strøing av parkeringsplassen. Dette er store kostnader og vi betaler minimum kr 1345,- for hver gang brøytebilen kommer. For å spare borettslaget for penger har 2 av eierne sagt seg villig til å strø når det er glatt, dette sparer vi alle sammen penger på, og de vil få utbetalt et honorar for jobben. Vi har kjøpt inn strøvogn. Dette gjelder området som brøytebilen tidligere har hatt ansvar for. Samtidig må alle beboerne ta høyde for at det kan være litt glatt utenfor, og de som strø står ikke opp grytidlig for å strø. Vi har en avtale med de som brøyter at vi ringer dem ved behov.
- Godkjent 2 søknader om varmepumpe (leilighet 24 H og 24 I)
- Det blir brannøvelse og kontroll av anlegget
- Godkjent nye beboere
- Avlesning, utregning og fakturert strømforbruket til elbilene
- Vi har hatt tilstandsrapport av bygget. Straks tiltak, sveising av tak er utført. Diverse hjørnekjølere er også skiftet, dette arbeidet er utført av en av beboerne. Dette sparer vi penger på, og vil utbetaler et honorar til den som har gjort arbeidet og vært med og spart penger for alle oss andre.
- Fulgt nøye med på arbeidskraft som vi henter inn, hvor lang tid de er her og hva som blir gjort. Dette har resultert i at en regning ble redusert med 5000 kr
- Undersøkt alle fakturaer, om de stemmer, før de betales.
- Arbeid for valgkomite for å finne nye kandidater til styret
- Planlegging av årsmøte
- Midlertidig godkjent at bobil til Leilighet 22 B kan stå på parkeringsplassen fra 1. april til første november.

## KOMMENTARER TIL ÅRSEGENSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 147 000.

### Kommunale avgifter i Alver kommune

Kommunale avgifter er budsjettert ihht Alver kommune sine satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 7% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Juvikstølen Borettslag.

### Lån

Juvikstølen Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rente pr 31.12.2022 var 1,729%.



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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 42 000.

**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 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Juvikstølen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Juvikstølen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 195 283. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 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 de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 14. april 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## JUVIKSTØLEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>588 180</b>	<b>564 794</b>	<b>588 180</b>	<b>826 765</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 195 283	2 993 317	860 680	710 480
Tilbakeføring av avskrivning 14	21 272	58 583	21 300	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-19 865	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-983 970	-1 040 838	-1 021 000	-965 000
Endring i depositum gjennom året	6 000	-24 000	6 000	6 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-1 943 810	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>238 585</b>	<b>23 386</b>	<b>-133 020</b>	<b>-233 520</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>826 765</b>	<b>588 180</b>	<b>455 160</b>	<b>593 245</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 182 197	893 810		
Kortsiktig gjeld	-355 432	-305 630		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>826 765</b>	<b>588 180</b>		



## JUVIKSTØLEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 165 312	1 175 118	1 141 320	1 176 480
Innkrevde felleskostnader	2	787 392	770 656	791 680	836 520
Andre inntekter	3	9 622	6 471	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 962 326</b>	<b>1 952 245</b>	<b>1 943 000</b>	<b>2 023 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-3 500	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-24 000	-30 000
Avskrivninger	14	-21 272	-58 583	-21 300	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 974	-5 803	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-40 065	-38 745	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-3 811	-8 950	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-55 867	-221 149	-100 000	-147 000
Forsikringer		-74 735	-68 322	-66 500	-80 000
Kommunale avgifter	9	-252 762	-231 077	-238 700	-265 600
Energi/fyring		-20 378	-24 636	-17 600	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 512	-28 512	-28 500	-28 500
Andre driftskostnader	10	-56 756	-54 641	-46 100	-51 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-594 362</b>	<b>-774 647</b>	<b>-602 200</b>	<b>-695 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 367 964</b>	<b>1 177 598</b>	<b>1 340 800</b>	<b>1 327 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld			0 1 943 810	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 367 964</b>	<b>3 121 408</b>	<b>1 340 800</b>	<b>1 327 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 661	6 189	0	0
Finanskostnader	12	-181 342	-134 280	-480 120	-617 120
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-172 681</b>	<b>-128 091</b>	<b>-480 120</b>	<b>-617 120</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 195 283</b>	<b>2 993 317</b>	<b>860 680</b>	<b>710 480</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 195 283	2 993 317		



### JUVIKSTØLEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 449 776, KUNDENR. 6206

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	32 268 267	32 268 267
Tomt		2 200 000	2 200 000
Andre varige driftsmidler	14	21 707	42 979
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 489 975</b>	<b>34 511 246</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		67 961	62 758
Andre kortsiktige fordringer	15	1 869	0
Driftskonto OBOS-banken		1 112 367	831 053
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 182 197</b>	<b>893 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	16	15 145 067	13 949 783
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 265 067</b>	<b>14 069 783</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 879 673	15 863 643
Borettsinnskudd	18	5 154 000	5 154 000
Annen langsiktig gjeld	19	18 000	12 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 051 673</b>	<b>21 029 643</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 389	0
Leverandørgjeld		47 945	18 165
Påløpte renter		61 443	29 580
Påløpte avdrag		238 655	254 431
Annen kortsiktig gjeld		0	3 455
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>355 432</b>	<b>305 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 672 172</b>	<b>35 405 057</b>



10

Juvikstølen Borettslag

Pantstillelse	20	34 436 000	34 436 000
Garantiansvar		0	0

Alver, 13.04.2023  
Styret i Juvikstølen Borettslag

Hildur Frigstad /s/                      Olaug Børslid /s/                      Anny Femanger /s/                      Kirsti Mjøs /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

### 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 andelseiernes 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**

Felleskostnader	751 680
Kabel-Tv	28 512
Strøm elbil	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 164 240
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 072
Overført til kapitalkostnader	-1 165 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>787 392</b>

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

Regnskapskorrigeringer	79
Nettinnbetalinger	9 543
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 622</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000,-  
I tillegg har styret fått dekket brus for kr 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 974,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 811
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 811</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 353
Drift/vedlikehold VVS	-10 826
Drift/vedlikehold elektro	-6 515



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 589
Kostnader dugnader	-188
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-55 867</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-137 040
Feieavgift	-522
Renovasjonsavgift	-115 200
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-252 762</b>

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

Verktøy og redskaper	-1 668
Driftsmateriell	-1 019
Snørydding	-45 052
Andre fremmede tjenester	-399
Kontor- og datarekvisita	-684
Trykksaker	-973
Andre kostnader tillitsvalgte	-100
Andre kontorkostnader	-724
Porto	-480
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 695
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-299
Bank- og kortgebyr	-2 664
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 756</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 582
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 025
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 661</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-181 342
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-181 342</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2006	32 268 267
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 268 267</b>



Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.185/bnr.318

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil nr 2

Tilgang 2020	43 950	
Tilgang 2021	19 865	
Avskrevet tidligere	-20 837	
Avskrevet i år	-21 272	
		21 706

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	116 903	
Avskrevet tidligere	-116 902	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **21 707**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-21 272****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån **1 869**

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **1 869****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 281 360
Egenkapital fra IN tidligere	4 725 992
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 862 285
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 145 067</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 1,729 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2006 **-29 282 000**

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag **8 692 365**



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	983 970
Nedbetalt tidligere, IN	4 725 992
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 879 673</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Opprinnelig 2006	-5 154 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 154 000</b>

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

Depositum	-18 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 000</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 154 000
Pantelån	14 879 673
Påløpte avdrag	238 655
Beregnete IN-forpliktelser	2 863 707
<b>TOTALT</b>	<b>23 136 035</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 268 267
Tomt	2 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 468 267</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87305130. 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. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## Husordensregler for Juvikstølen borettslag

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

### §1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Ved salg må ny eier være kjent med og ha lest og forstått husordensreglene. Dette er selgers ansvar.

|

### § 2 Ro

- Andelseier plikter å sørge for ro i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
- I tidsrommet 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligen.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås, plenslått skal ikke gjøres på søndager og helligdager.

### § 3 Orden på fellesareal og uteplass/uteområde

- Private ting skal kun stå på egne terrasser. Ingenting kan plasseres på fellesområder, hverken under altanen, bak boder eller noe annet sted.
- Fellesområdet kan brukes av alle, men hagemøbler eller andre ting som tas ut må tas inn samme dag, de kan ikke bli stående over natten. Alle må rydde opp etter seg.
- Klestørke kan skje på egen terrasse.
- Skjermingen av terrassene må være mest mulig nøytral.
- Grilling på altanen skal kun være gass eller elektrisk



- Vil du installere varmepumpe, må du søke styret. Varmepumpen må plasseres på egne terrasser, på fremsiden eller på baksiden av huset. Varmepumpen må stå i eget stativ og den skal ikke henges på vegg. De som installerer varmepumpe må forplikte seg til å vedlikeholde og ha service på pumpa etter leverandørens tidsplan.
- Rømningsveiene må holdes åpne.
- El sykler og andre elektriske apparater må lades og oppbevares i egen bod.
- Alle må ta sin økt med plenslått, kantslått og snømåking for å holde orden utenfor. Alle får utlevert arbeidsliste. Hvis du av ulike grunner ikke kan slå eller måke, må du selv ta ansvar for å leie andre til å gjøre jobben. Det er spesielt viktig å koste foran boddørene, da fuktighet kan medføre råtning av dører.
- Hvis noen i huset du bor i ikke tar sin økt, så ta direkte kontakt med vedkomne. Du kan også ta kontakt med styret og sende en skriftlig klage. Hvis været gjør det vanskelig å slå i din uke, så ta kontakt med naboen og avtale samarbeid neste uke. Er det lite gress å slå kan du samarbeide med naboen om slått uka etter.
- Postkasser tilhører borettslaget, og de må ikke tas med ved flytting.

## § 4 Parkering

- Parkering skal skje på anviste plasser. Kjøring innenfor boligområdet er bare tillatt ved større varelevering.
- Alle leilighetene har en parkeringsplass.
- Hvis noen har behov for å ha to biler kan de søke styret om en ekstra midlertidig parkeringsplass.
- Er det flere som søker om ekstra parkeringsplass, vil de bli behovsprøvet hvem som skal få en midlertidig tillatelse.
- Større biler som for eksempel bobiler kan ikke stå på parkeringsplassen om vinteren på grunn av brøyting. Disse bilene må vekk fra 1. november til og med 1. april

## § 5 Søppel

- Containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer må være knyttet grundig igjen. Søpla sorteres i restavfall, matavfall, plast og papir. Større ting skal ikke kastes i containerne, den enkelte beboer må selv kjøre ting til NGIR. Annet avfall må ikke settes utenfor containerne.



## § 6 Dyrehold

- Det er tillatt å ha dyr så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmer, skade på blomster eller planter.
- Hunder skal holdes i bånd, og ekskrementer skal fjernes straks.
- Ingen dyr må mates ute, da det vil tiltrekke seg rotter og mus.

## § 7 Klager

- Enhver klage skal komme skriftlig til styret. Enhver skriftlig klage skal få et skriftlig svar som er drøftet på styremøte.

## § 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

|



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

**Selskapsnummer:** 6206 **Selskapsnavn:** Juvikstølen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**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.