



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850134502

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 197 243	2 065 448
Sum inntekter		2 197 243	2 065 448
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 388 728	908 413
Sum kostnader		1 457 188	976 873
Driftsresultat		740 055	1 088 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 991	20 156
Sum finansinntekter		23 991	20 156
Annen finanskostnad		752 060	642 205
Sum finanskostnader		752 060	642 205
Netto finans		-728 069	-622 049
Resultat før skattekostnad		11 986	466 526
Årsresultat		11 986	466 526
Totalresultat		11 986	466 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 986	466 526
Sum overføringer og disponeringer		11 986	466 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		32 586	27 701
Sum finansielle anleggsmidler		32 586	27 701
Sum anleggsmidler		2 932 762	2 927 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 222	9 028
Sum fordringer		37 222	9 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 633	1 202 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 633	1 202 433
Sum omløpsmidler		970 855	1 211 461
SUM EIENDELER		3 903 617	4 139 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 061 543	9 073 529
Sum opptjent egenkapital		-9 061 543	-9 073 529
Sum egenkapital		-9 059 343	-9 071 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 768 625	12 961 543
Øvrig langsiktig gjeld		155 054	151 218
Sum annen langsiktig gjeld		12 923 679	13 112 761
Sum langsiktig gjeld		12 923 679	13 112 761
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 082	81 630
Leverandørgjeld		35 199	16 276
Sum kortsiktig gjeld		39 281	97 906
Sum gjeld		12 962 960	13 210 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 903 617	4 139 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551450

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 850 134 502
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 197 243	2 065 448
Sum inntekter		2 197 243	2 065 448
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 388 728	908 413
Sum kostnader		1 457 188	976 873
Driftsresultat		740 055	1 088 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 991	20 156
Sum finansinntekter		23 991	20 156
Annen finanskostnad		752 060	642 205
Sum finanskostnader		752 060	642 205
Netto finans		-728 069	-622 049
Resultat før skattekostnad		11 986	466 526
Årsresultat		11 986	466 526
Totalresultat		11 986	466 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 986	466 526
Sum overføringer og disponeringer		11 986	466 526



Organisasjonsnr: 850 134 502
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		32 586	27 701
Sum finansielle anleggsmidler		32 586	27 701
Sum anleggsmidler		2 932 762	2 927 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 222	9 028
Sum fordringer		37 222	9 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 633	1 202 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 633	1 202 433
Sum omløpsmidler		970 855	1 211 461
SUM EIENDELER		3 903 617	4 139 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200



Sum innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 061 543	9 073 529
Sum opptjent egenkapital	-9 061 543	-9 073 529
Sum egenkapital	-9 059 343	-9 071 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 768 625	12 961 543
Øvrig langsiktig gjeld	155 054	151 218
Sum annen langsiktig gjeld	12 923 679	13 112 761
Sum langsiktig gjeld	12 923 679	13 112 761
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 082	81 630
Leverandørgjeld	35 199	16 276
Sum kortsiktig gjeld	39 281	97 906
Sum gjeld	12 962 960	13 210 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 903 617	4 139 338



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 2025

Innkalling

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. juni 2025 kl. 17:30, Obos Innlandet, Vangsvegen.

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.

Annen informasjon

Angående fullmakter:

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du gi fullmakten din til en annen andelseier, eller en annen person du stoler på. En person kan kun være fullmektig for én eier.

Du gir din fullmakt ved å fylle ut skjemaet bakerst i heftet. På de tre første linjene er det ditt andelsnummer, ditt navn og din signatur som skal stå. På den nederste linjen skal navnet til den du gir din fullmakt til stå.

Det skal ikke stå noe annet i fullmakten. Dersom det står noe om hva fullmaktshaveren skal stemme er fullmakten ugyldig.

Du må gi din fullmakt til noen du tror har like interesser som deg, men det er aldri noen garanti for at vedkommende stemmer det samme som du ville stemt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felleskostnader
8. Montering av varmpumpe
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4714 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4714 Jølstadbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for borettslagets interne styremedlemmer foreslås satt til 40 000 kroner for arbeidet gjort til dagens årsmøte. Det sittende styret bestemmer fordelingen av honoraret.
Styreleder har blitt lønnet forskuddsvis.

Valgkomiteens innstilling til honorar:

For ekstern styreleder foreslås det å betale styrehonorar på forskudd med 55 000 kroner årlig, 4 583 kroner i måneden.



Denne ordningen er lik som for dagens styreleder og er en forutsetning for at Jan Tyriberget stiller som styreleder.

For eksternt styremedlem foreslås det å betale styrehonorar på forskudd med 30 000 kroner årlig, 2 500 kroner i måneden.

Denne ordningen er en forutsetning for at Per Ottinsen stiller som styremedlem.

For internt styremedlem foreslås det å betale styrehonorar på forskudd med 25 000 kroner årlig, 2 083 kroner i måneden. Det er svært viktig for borettslaget at Sonja sitter som styremedlem.

Forslag til vedtak

Styremedlemmenes godtgjørelse settes til 40 000 kroner for arbeidet frem til denne generalforsamling. Valgkomiteens forslag til honorar for det kommende styret vedtas.

Sak 7

Felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det sittende styret i Jølstadbakken borettslag konstituerte seg 9. desember 2024 og har næstet opp i utestående og påbegynte saker etter det forrige styret. Et av de større temaene som kom opp var ansvarsdeling mellom beboer og borettslaget når det gjelder vedlikehold og eventuell rehabilitering av utbygg m/takterrasser.

Det viser seg at vedtaket som ble gjort i 2024 om differensierte felleskostnader, der borettslaget var forutsatt å ha ansvar for vedlikehold av utbyggene m/takterrasser, var mangelfullt utredet. I tillegg ble ikke vedtektene endret, så av disse fremkommer det p.t. at det er beboer som har ansvar for vedlikeholdet, selv om det allerede er satt i gang differensiering av felleskostnadene. Borettslagets inntekter økte ikke ved å innføre differensierte felleskostnader, da noen fikk høyere og noen fikk lavere kostnader per måned, mens totalen var og er konstant. På bakgrunn av dette besluttet styret i styremøte 20. januar å sette praksisen med differensierte felleskostnader på pause. Dette innebar at felleskostnadene fra og med mars måned 2025 ble fakturert med samme kostnadsfordeling som i mai 2024.

Styret ønsket å gå videre med å utrede dette med vedlikehold og differensiering av felleskostnadene. Halvparten av utbyggene er fra 1980-tallet, og halvparten er av relativt nyere dato (2017). Styret har engasjert Obos prosjekt for å kartlegge vedlikeholdsbehovet for samtlige utbygg m/takterrasser, se vedlagte rapport. Prisoverslag er også innhentet.

Saken legges med dette frem for generalforsamlingen, der styret legger frem følgende alternativer for avstemming:

Alternativ 1 - Differensiert husleie (utbygde enheter vil få økning):

Borettslaget bekoster rehabiliteringsbehov iht. rapport fra Obos Prosjekt i tilknytning til tilbygg og takterrasser. Borettslaget bekoster det fulle vedlikeholdet, bortsett fra gulvdekke på terrassen og eventuelt rekkverk.

Vedtektenes kapittel 6, pkt 6-1 endres til slik ordlyd:



«Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel som gjenspeiler leilighetenes antall m² boligareal.»

Alternativ 2 - "Flat" husleie:

Eventuelt rehabiliteringsbehov i tilknytning til tilbygg og takterrasser dekkes av andelseier. Hver enkelt andel med like tilbygg har også ansvaret for vedlikehold og rehabilitering iht. rapport fra Obos Prosjekt.

Vedtektenes kapittel 5 tilføyes et nytt punkt 5-1,9 slik:

«Vedlikeholdsplikten for private påbygginger/utbygginger tillegges den enkelte borettslaver. Vedlikehold av private påbygg følger borettslagets øvrige vedlikeholdsarbeider slik at hele bygningsmassen blir ivaretatt. Dersom andelseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, vil borettslaget gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelseiers regning»

Styrets innstilling

Gitt borettslagets økonomiske situasjon, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for alternativ 2 - «flat» husleie

Forslag til vedtak 1

Borettslaget bekoster rehabiliteringsbehov iht. rapport fra Obos Prosjekt i tilknytning til tilbygg og takterrasser. Borettslaget bekoster det fulle vedlikeholdet, bortsett fra gulvdekke på terrassen og eventuelt rekkverk.- Vedtektenes kapittel 6, pkt 6-1 endres til slik ordlyd: «Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel som gjenspeiler leilighetenes antall m² boligareal.»

Forslag til vedtak 2

Eventuelt rehabiliteringsbehov i tilknytning til tilbygg og takterrasser dekkes av andelseier. Hver enkelt andel med like tilbygg har også ansvaret for vedlikehold og rehabilitering iht. rapport fra Obos Prosjekt. Vedtektenes kapittel 5 tilføyes et nytt punkt 5-1,9 slik: «Vedlikeholdsplikten for private påbygginger/utbygginger tillegges den enkelte borettslaver. Vedlikehold av private påbygg følger borettslagets øvrige vedlikeholdsarbeider slik at hele bygningsmassen blir ivaretatt. Dersom andelseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, vil borettslaget gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelseiers regning»

Vedlegg

3. 4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf
4. 4714 Prisestimat på utbedringer.pdf

Sak 8

Montering av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Randi Kjøs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å få retningslinjer for å søke om montering av varmepumpe i min leilighet - hva trenger dere av informasjon i et saksframlegg ?

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til vedtaket.

Det henvises til borettslagets retningslinjer for installasjon og montering av varmepumpe, men disse retningslinjene ble nedstemt i generalforsamlingen i 2024.

Dette betyr at det stående vedtak er nå at det tillates montering etter søknad til styret og at retningslinjene da skal følges, men så lenge det ikke eksisterer retningslinjer mener styret det ikke bør tillates montering av varmepumpe før generalforsamlingen har vedtatt nye retningslinjer.

Det sittende styret har ikke hatt anledning til å jobbe med dette denne vinteren da det har vært mange andre saker og ta tak i og oppfordrer derfor det nye styret til å jobbe med dette.

Forslag til vedtak

GF vedtar å innvilge søknad om å montere varmepumpe i leilighet 8 E. Borettslagets Retningslinjer for installasjon og montering av varmepumpe må følges

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Tyriberget

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sonja Haugli

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Per Ottinsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gudmund Gimse
- Martine Barmoen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Line Annette Paulsen
- Mette Skullerud

Sak 10

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



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret som ble valgt i generalforsamlingen våren 2024 gikk av tidlig i september. Varaene ble fungerende styre og dekket de mest prekære oppgavene fram til en ny ekstraordinær generalforsamling fant sted 31. oktober. Der ble det besluttet å innhente ekstern styreleder. I tillegg ble det valgt to styremedlemmer fra borettslaget.

Etter at det sittende styret ble konstituert 9. desember er det avholdt 5 styremøter. Utover dette har det vært løpende uformell kontakt innad i styret for å diskutere og løse aktuelle saker. Det har også vært avholdt møter med forretningsfører i OBOS når det har vært nødvendig, som ved budsjettmøtet, regnskapsmøtet og saken knyttet til differensierte felleskostnader.

Oppfølging av saker fra det tidligere styret

Det sittende styret har hatt overlapp med tidligere styreleder om hvilke forhold som var i arbeid og som måtte følges opp av nytt styre. Dette er tatt tak i, og utbedringsarbeider som har stått på vent vil starte opp våren 2025.

Pausing av differensierte felleskostnader

Styret så utfordringer knyttet til at det i 2024 ble vedtatt differensierte felleskostnader mens vedtektene knyttet til vedlikeholds- og rehabiliteringsansvar ikke ble endret. Differensiert fordelingsnøkkel ble satt på pause inntil det er kartlagt og estimert hvor stort vedlikeholds- og rehabiliteringsbehovet for tilbygg og takterrasser er, samt hva generalforsamlingen våren 2025 beslutter.

HMS-arbeid

Styret følger opp HMS-temaet tett og benytter en egen HMS-modul i styrerommet for å følge opp forpliktelsene rundt dette. Det ble i desember delt ut 3 batterier til røykvarslere i hver boenhet.

Økonomi

Styret har fulgt opp borettslagets økonomi tett og har fokusert på å holde kostnadene på et så lavt nivå som mulig. Styret valgte å ikke øke felleskostnadene for 2025.

Hamar, 26. mars 2025

I styret for Jølstadbakken Borettslag

Gro Elisabeth Bråten

Marthe Stenberg

Sonja Elisabeth Haugli



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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 113 554	866 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 986	466 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-192 918	-219 355
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-181 981	246 584
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		931 574	1 113 554
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		970 855	1 211 461
Kortsiktig gjeld		-39 281	-97 906
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		931 574	1 113 555



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		944 978	861 560	911 664	945 504
Innkrevde felleskostnader	2	1 252 265	1 203 888	1 219 336	1 258 064
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 197 243	2 065 448	2 131 000	2 203 568
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-12 600
Styreonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 888	-7 520	-7 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 690	-64 280	-68 000	-71 000
Konsulentonorar	6	-6 501	-124 004	-40 000	-20 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-509 078	-34 934	-478 000	-98 000
Forsikringer		-74 904	-66 442	-72 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-512 278	-440 017	-482 000	-516 500
Energi/fyring		-1 423	0	0	-500
TV-anlegg/bredbånd		-130 764	-136 767	-144 083	-131 000
Andre driftskostnader	9	-74 603	-30 849	-79 000	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 457 189	-976 873	-1 443 043	-1 076 600
DRIFTSRESULTAT		740 055	1 088 575	687 957	1 126 968
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 991	20 156	0	20 000
Finanskostnader	11	-752 060	-642 205	-734 000	-742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-728 069	-622 049	-734 000	-722 000
ÅRSRESULTAT		11 986	466 526	-46 043	404 968
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		11 986	466 526		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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		32 586	27 701
SUM ANLEGGSMIDLER		2 932 762	2 927 877
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 691	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 531	9 028
Driftskonto OBOS-banken		219 112	508 633
Sparekonto OBOS-banken		714 521	693 800
SUM OMLØPSMIDLER		970 855	1 211 461
SUM EIENDELER		3 903 617	4 139 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	15, 16	-9 061 543	-9 073 529
SUM EGENKAPITAL		-9 059 343	-9 071 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 768 625	12 961 543
Borettsinnskudd	18	124 200	124 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	30 854	27 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 923 679	13 112 761
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 199	16 276
Påløpte renter		4 082	64 851
Påløpte avdrag		0	16 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 281	97 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 903 617	4 139 338
Pantstillelse	20	11 300 000	11 300 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 08.04.2025
Styret i Jølstadbakken Borettslag

Gro Elisabeth Bråten

Sonja Elisabeth Haugli

Marthe Stenberg



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 skattetrekkskonto 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 andelseierens 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	484 423
Drift og vedlikehold	366 404
Administrasjonskostnader	186 380
Kabel-TV	139 194
Forsikring	74 464
Forsikring tilbygg	1 400
Kapitalkostnader (IN)	941 925
Reg. kapitalkostnader (IN)	3 053
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-944 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 252 265

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 888,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 664
Rettshjelpsforsikring	61 096
Dekning av saksomkostninger	73 981
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 914
SUM KONSULENTHONORAR	-6 501

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 839
Drift/vedlikehold VVS	-5 945
Drift/vedlikehold elektro	-400 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 507
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 347
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-509 078

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



NOTE: 8

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-158 227
Vann- og avløpsavgift	-230 347
Feieavgift	-13 421
Renovasjonsavgift	-110 283
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-512 278

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-1 681
Snørydding	-52 369
Andre fremmede tjenester	-7 969
Trykksaker	-2 300
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kontorkostnader	-1 184
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 078
Velferdskostnader	-1 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 603

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 770
SUM FINANSINNTEKTER	23 991

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-752 060
SUM FINANSKOSTNADER	-752 060

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 173 030
--------------------------------	------------------

NOTE: 14



ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	4 531
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 531

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-9 061 543
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 061 543

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. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-13 562 209
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	600 666
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	192 918
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 768 625
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 768 625

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	-30 854
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 854

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 200
Pantelån	12 768 625
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	12 892 825

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

Bygninger	1 709 659
Garasjer	1 173 030
Tomt	17 487
TOTALT	2 900 176



Resultatanalyse 2024 Jølstadbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	944 978	911 664	-33 314	-4 %
Innkrevde felleskostnader	1 252 265	1 219 336	-32 929	-3 %
Andre inntekter	35 413	0	-35 413	100 %
Sum driftsinntekter	2 232 656	2 131 000	-101 656	-5 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 888	-7 900	-12	0 %
Forretningsførerhonorar	-67 690	-68 000	-310	0 %
Konsulenthonorar	-41 914	-40 000	1 914	-5 %
Kontingenter	-3 600	-3 600	0	0 %
Drift og vedlikehold	-509 078	-478 000	31 078	-7 %
Forsikringer	-74 904	-72 000	2 904	-4 %
Kommunale avgifter	-512 278	-482 000	30 278	-6 %
Energi/fyring	-1 423	0	1 423	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-130 764	-144 083	-13 319	9 %
Andre driftskostnader	-74 603	-79 000	-4 397	6 %
Sum driftskostnader	-1 492 601	-1 443 043	49 558	-3 %
Driftsresultat	740 055	687 957	-52 098	-8 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	23 991	0	-23 991	100 %
Finanskostnader	-752 060	-734 000	18 060	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-728 069	-734 000	-5 931	1 %
Årsresultat	11 986	-46 043	-58 029	126 %



Til generalforsamlingen i Jølstadbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jølstadbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

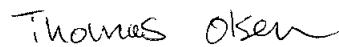
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



BRU292 Befaringsrapport universal

Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Opprettet av	jonny Mathisen
Prosjekt nr.	1	Opprettet	11. apr. 2025, 07.14
		Endret av	jonny Mathisen
		Endret	25. apr. 2025, 13.59
		Status	Avsluttet

Navn på boligselskap

Jølstadbakken borettslag

Endret av jonny Mathisen, 25. apr. 2025, 13.58

Tilstede:

Jonny Mathisen

Endret av jonny Mathisen, 11. apr. 2025, 07.14

Dato

11-04-2025

Endret av jonny Mathisen, 11. apr. 2025, 07.14

Hva er kontrollert

Generelt

Endret av jonny Mathisen, 11. apr. 2025, 07.14

Stikkprøvekontroll

Spesifisert adresse

Jølstadbakken

Endret av jonny Mathisen, 25. apr. 2025, 13.59

Plassering

Fasade

Endret av jonny Mathisen, 11. apr. 2025, 07.14

Etasje

2

Endret av jonny Mathisen, 11. apr. 2025, 07.14

Stikkprøve

Beskrivelse/Kommentar

Utført befaringsrapport av takterrasser og tak. 8 andeler med tilbygg stue med terrasse over. Tilstandsvurdering av tekking og terrasser generelt. Generelt dårlig stand på rekkverk og levegger på nr 6 og alle 3 på nr. 10. De på nr. 8 er bygget i 2019 er i bedre stand men behov for overflatebehandling av rekkverk og levegger. Tekking på balkonger på nr. 8 er i god stand og tekking med folie og 2 lag. De resterende er tekking med papp. På det som var synlig av papp tilsier at grunnet alder og slitasje bør byttes.

Antatte kostnader for å rehabilitere terrasser i nr 6A og 3 i nr 10 D, E og F er ca 160.000,- eks. mva. Kostand for overflatebehandling på rekkverk på 3stk i nr. 8 er ca. 15.000 eks. mva. I forhold til tak på hus ser tekking ut til å være i god stand i forhold til alder.

Det ble under befaringsrapport også registrert en del skader på trekledning da spesielt ned mot vinduer skjøter på kledning mot overgangsblikk vegg.

Endret av jonny Mathisen, 25. apr. 2025, 13.58

- Kom.64 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.65 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.66 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.67 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.68 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.69 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.70 Beskrivelse/Kommentar
- Kom.71 Beskrivelse/Kommentar

Viktighet

Frist

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06

jonny Mathisen

Vedlegg 3

24 av 49

4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf

Side 1 av 1



Kom.64 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar

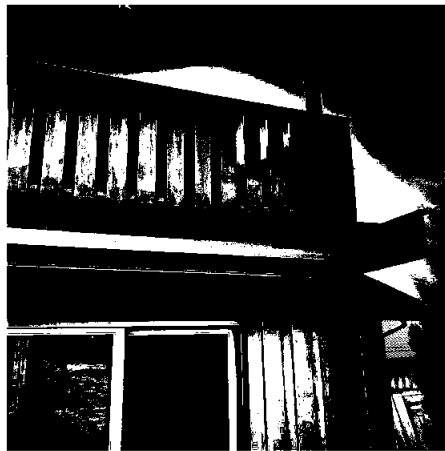


Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	6A Trine Kanstad	Opprettelsesdato	25. apr. 2025, 11.58
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

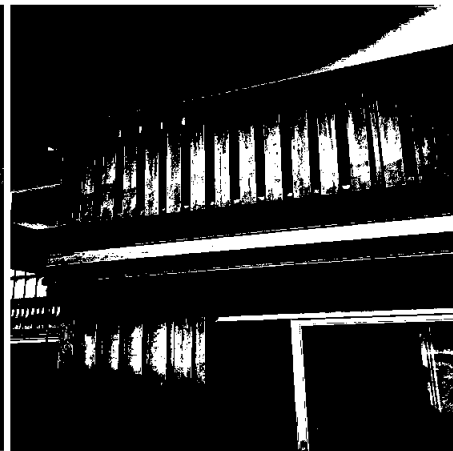
25. apr. 2025, 11.58

Tildelt til -

Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: 4,8 x3,08 14,8 m2. Gulv, rekkverk og leegger generelt dårlig stand, grunnet alder og manglende vedlikehold.



1.1, 2025-04-11, 09.33



1.2, 2025-04-11, 09.34



1.3, 2025-04-11, 09.34



1.4, 2025-04-11, 09.34



Kom.64 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



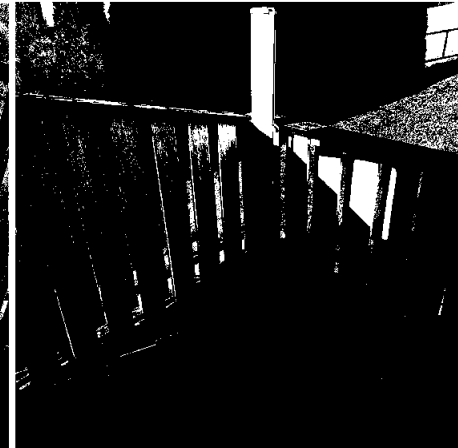
1.5, 2025-04-11, 09.35



1.6, 2025-04-11, 09.35



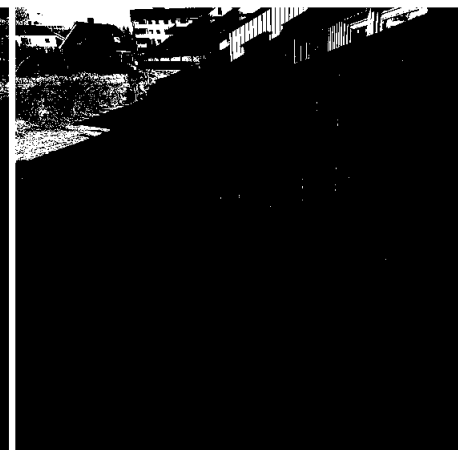
1.7, 2025-04-11, 09.36



1.8, 2025-04-11, 09.36



1.9, 2025-04-11, 09.36



1.10, 2025-04-11, 09.36



Kom.64 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



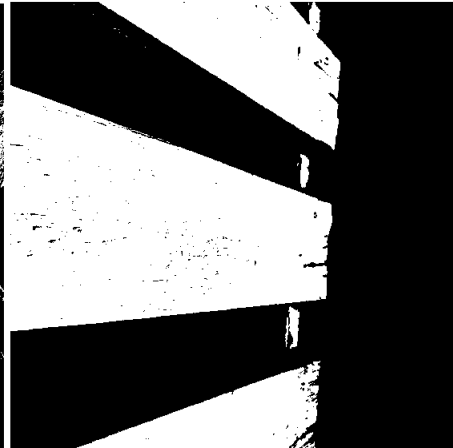
1.11, 2025-04-11, 09.36



1.12, 2025-04-11, 09.36



1.13, 2025-04-11, 09.36



1.14, 2025-04-11, 09.36



1.15, 2025-04-11, 09.37



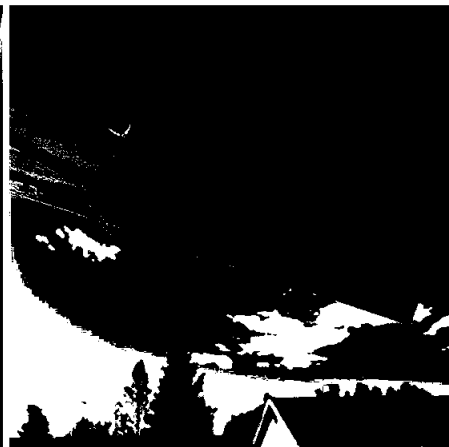
1.16, 2025-04-11, 09.37



Kom.64 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.17, 2025-04-11, 09.39



1.18, 2025-04-11, 09.40

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen



Kom.65 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	10E Monica Szimai	Opprettelsesdato	25. apr. 2025, 11.58
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

25. apr. 2025, 11.58

Tildelt til -

Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: 4,9x3,26 16,2 m2 Rekkverk, gulv og en levegg rehabilitert av eier 2024.



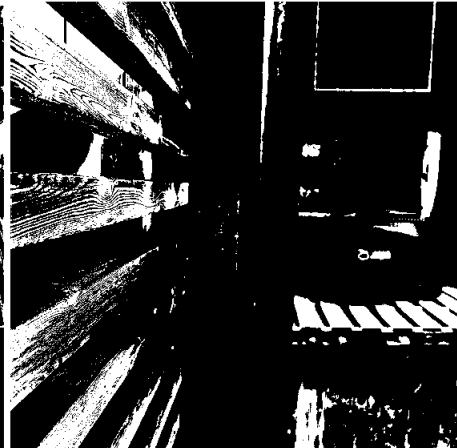
1.1, 2025-04-11, 09.57



1.2, 2025-04-11, 09.57



1.3, 2025-04-11, 09.57



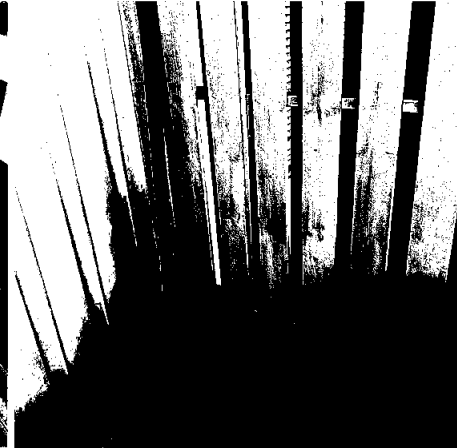
1.4, 2025-04-11, 09.59



Kom.65 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-11, 09.59



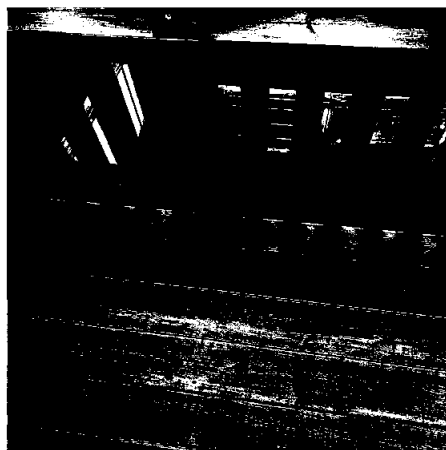
1.6, 2025-04-11, 09.59



1.7, 2025-04-11, 09.59



1.8, 2025-04-11, 10.00



1.9, 2025-04-11, 10.00

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen

Vedlegg 3

30 av 49

4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf

Side 2 av 2



Kom.66 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar

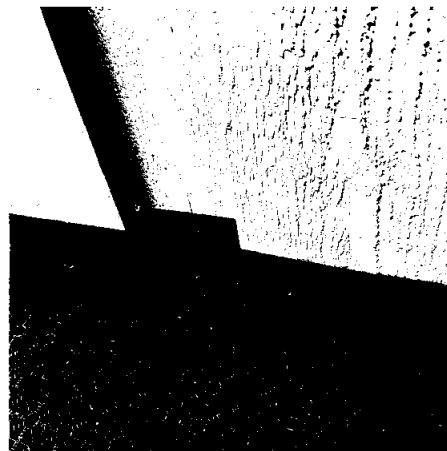


Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	8D Mette Aase	Opprettsesdato	25. apr. 2025, 11.58
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

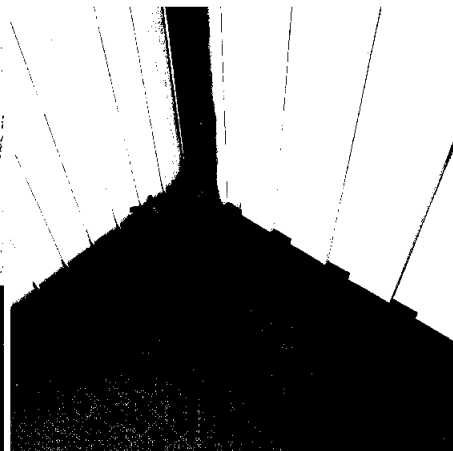
25. apr. 2025, 11.58

Tildelt til -

Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: Alt arbeid utført i 2019. Malingsslitte overflater på rekkverk, spesielt nerkant. Er i impregnerert utførelse.



1.1, 2025-04-22, 10.04



1.2, 2025-04-22, 10.05



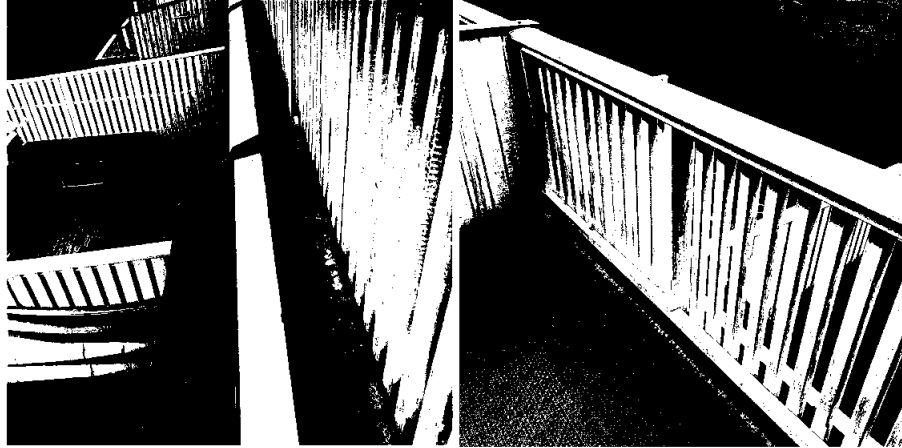
1.3, 2025-04-22, 10.05



1.4, 2025-04-22, 10.05

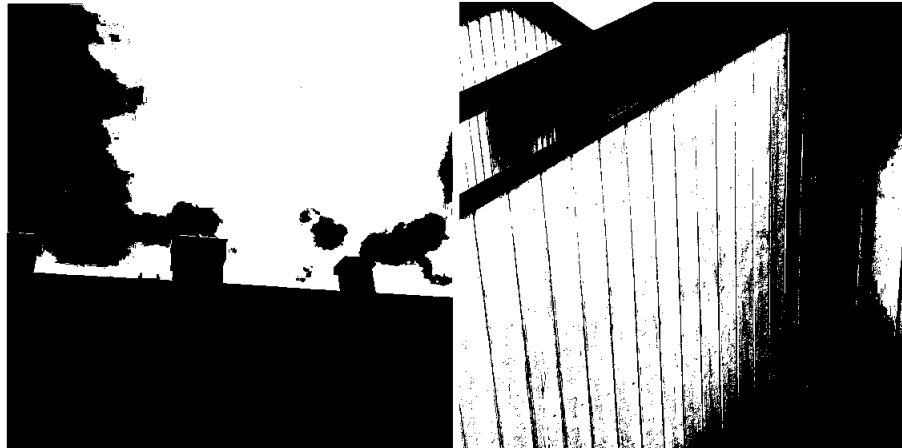


Kom.66 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-22, 10.05

1.6, 2025-04-22, 10.06



1.7, 2025-04-22, 10.06

1.8, 2025-04-22, 10.06

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen

Vedlegg 3

32 av 49

4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf

Side 2 av 2



Kom.67 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	10F Rita Hangaard	Opprettellesdato	25. apr. 2025, 13.20
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

25. apr. 2025, 13.20

Tildelt til -

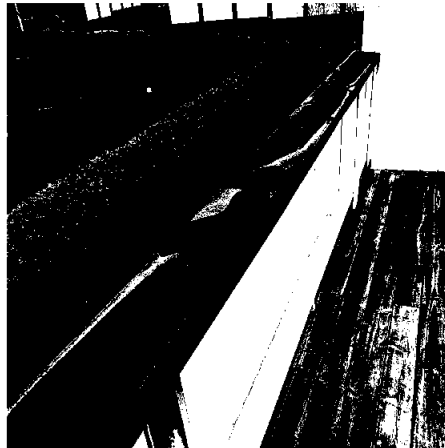
Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: Nyere rekkverk. Nyere gulv. Noe råteskader nerkant kledning på bygning. Ikke opplyst om når dette er utført men antatt 2023



1.1, 2025-04-22, 10.12



1.2, 2025-04-22, 10.12



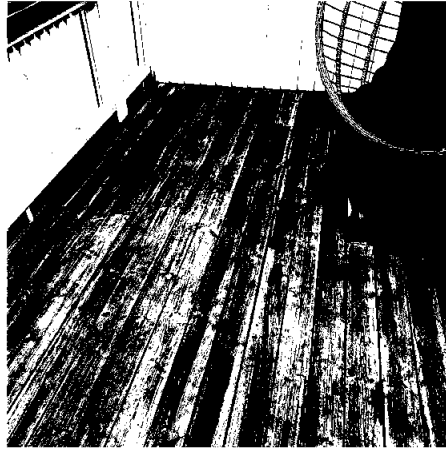
1.3, 2025-04-22, 10.13



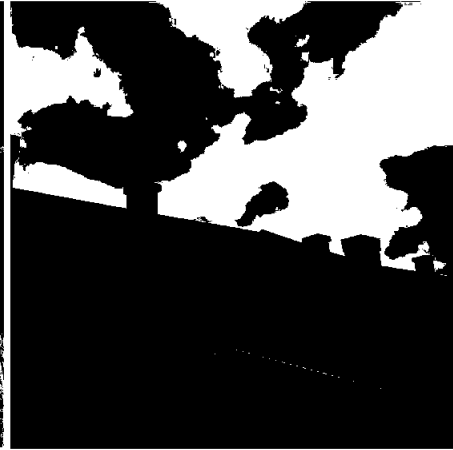
1.4, 2025-04-22, 10.13



Kom.67 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-22, 10.13



1.6, 2025-04-22, 10.15

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen



Kom.68 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	8E Randi Kjøe.	Opprettsdato	25. apr. 2025, 13.20
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

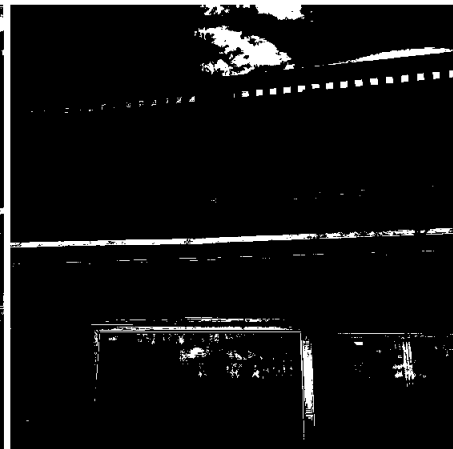
25. apr. 2025, 13.20

Tildelt til -

Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: 2,93 x 4,88 14,33 m2 Rekkverk og stue ferdig for seks år siden 2019. Terrasse med folie tekking god stand. Malingslitte overflater på rekkverk og kledning på bygg



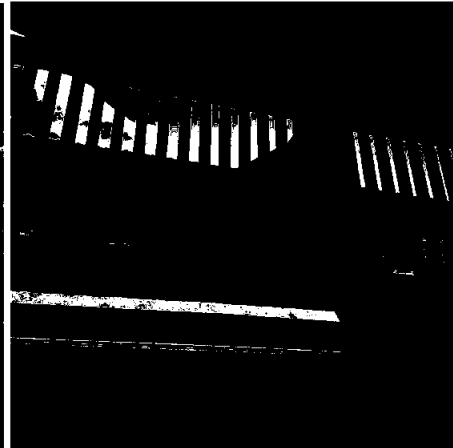
1.1, 2025-04-11, 09.00



1.2, 2025-04-11, 09.00



1.3, 2025-04-11, 09.00



1.4, 2025-04-11, 09.00



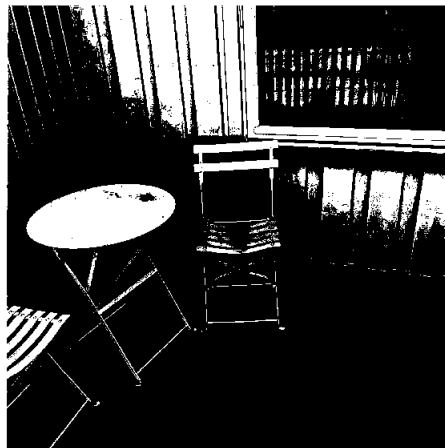
Kom.68 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-11, 09.02



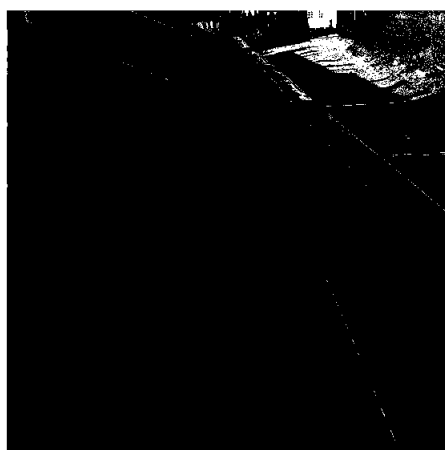
1.6, 2025-04-11, 09.02



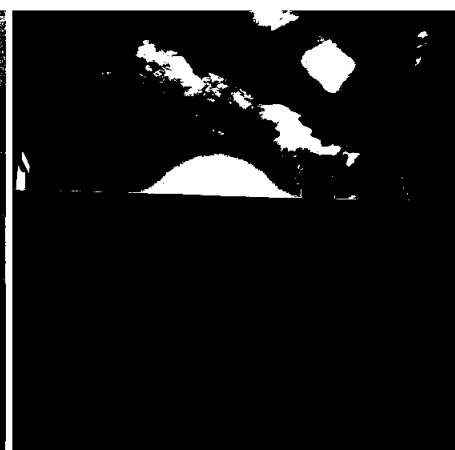
1.7, 2025-04-11, 09.02



1.8, 2025-04-11, 09.02



1.9, 2025-04-11, 09.02



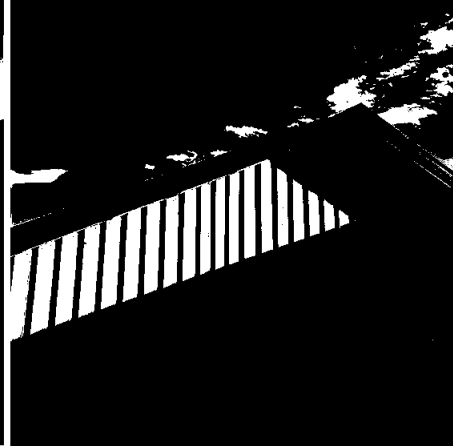
1.10, 2025-04-11, 09.03



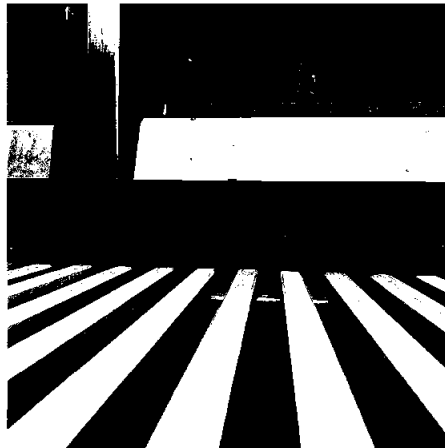
Kom.68 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



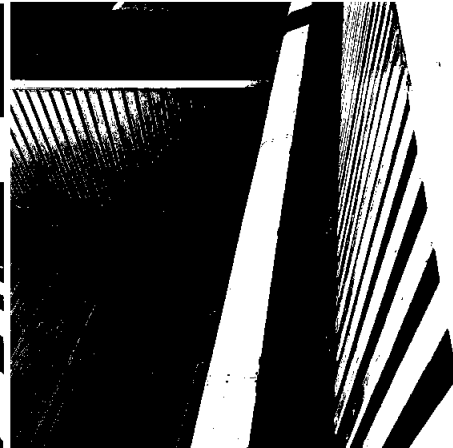
1.11, 2025-04-11, 09.03



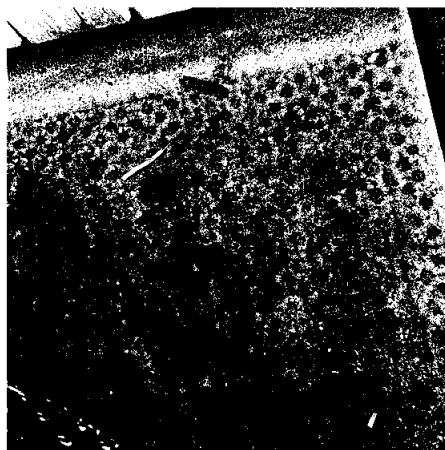
1.12, 2025-04-11, 09.03



1.13, 2025-04-11, 09.03



1.14, 2025-04-11, 09.03



1.15, 2025-04-11, 09.04

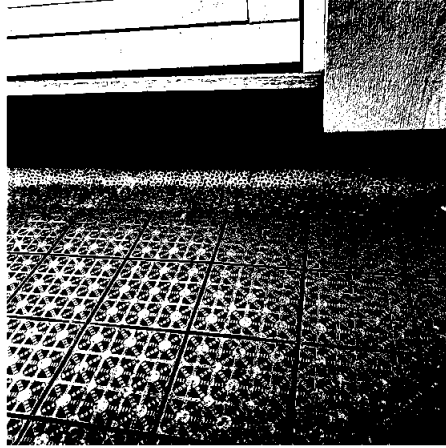


1.16, 2025-04-11, 09.04



Kom.68 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



1.17, 2025-04-11, 09.04



1.18, 2025-04-11, 09.05



1.19, 2025-04-11, 09.05



1.20, 2025-04-11, 09.05

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen



Kom.69 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	8F Gudmund Gimse	Opprettsesdato	25. apr. 2025, 13.20
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	Jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

25. apr. 2025, 13.20

Tildelt til -

Opprettet av: jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Tildelt: -
Emne: Beskrivelse/Kommentar
Beskrivelse: 2,9x4,67 13,5 m2 folie tekket med 2 lag. Rekkverk med malings slitte overflater.



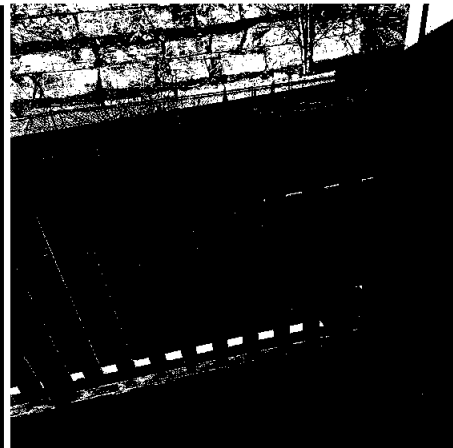
1.1, 2025-04-11, 09.46



1.2, 2025-04-11, 09.46



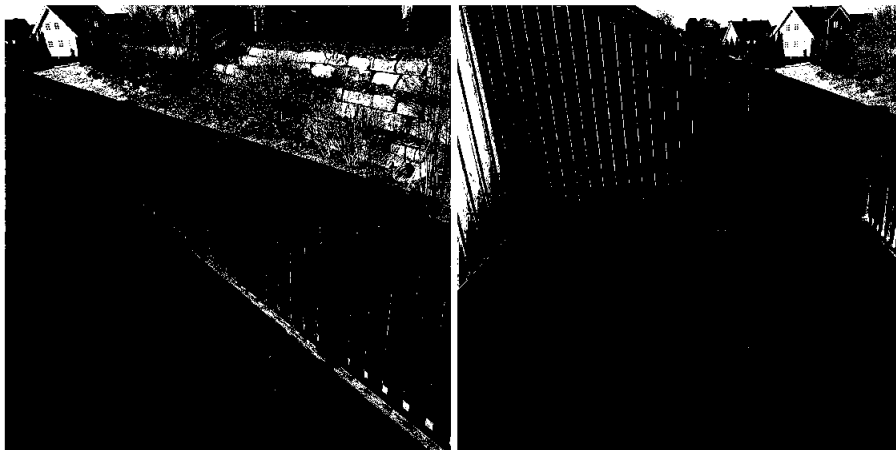
1.3, 2025-04-11, 09.48



1.4, 2025-04-11, 09.48



Kom.69 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-11, 09.48

1.6, 2025-04-11, 09.48

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen

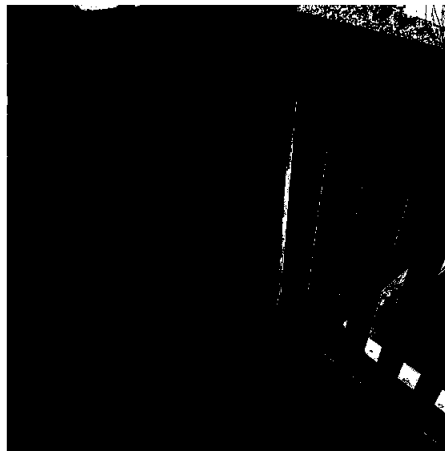


Kom.70 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Sjekkliste	● BRU292	Opprettelsesdato	25. apr. 2025, 13.21
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar	Opprettet av	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
25. apr. 2025, 13.21	Opprettet av:	jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS	
Tildelt til -	Tildelt:	-	
	Emne:	Beskrivelse/Kommentar	
	Beskrivelse:	8C Ellen Nordby. Folietekket, to lag. Noe tørr sprekker nerkant rekkverk spiler og levegg.	



1.1, 2025-04-11, 09.20



1.2, 2025-04-11, 09.21



1.3, 2025-04-11, 09.21



1.4, 2025-04-11, 09.21



Kom.70 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



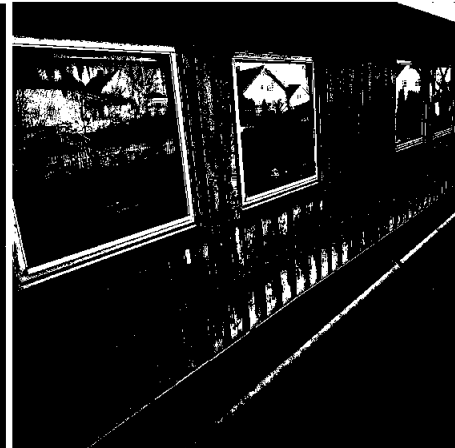
1.5, 2025-04-11, 09.22



1.6, 2025-04-11, 09.22



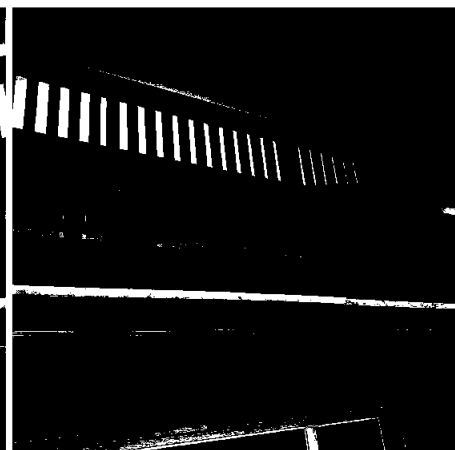
1.7, 2025-04-11, 09.24



1.8, 2025-04-11, 09.22



1.9, 2025-04-11, 09.24



1.10, 2025-04-11, 09.24

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen

Vedlegg 3

42 av 49

4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf

Side 2 av 2



Kom.71 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Entreprise	Totalentreprise
Prosjekt nr.	1	Arbeidsforløp	-
Plassering	10D Gerd Paulsen	Opprettsesdato	25. apr. 2025, 13.21
Sjekkliste	● BRU292	Opprettet av	Jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS
Sjekklistepunkt	Beskrivelse/Kommentar		

25. apr. 2025, 13.21

Tildelt til -

Opprettet av: Jonny Mathisen, OBOS Prosjekt AS

Tildelt:

-

Emne:

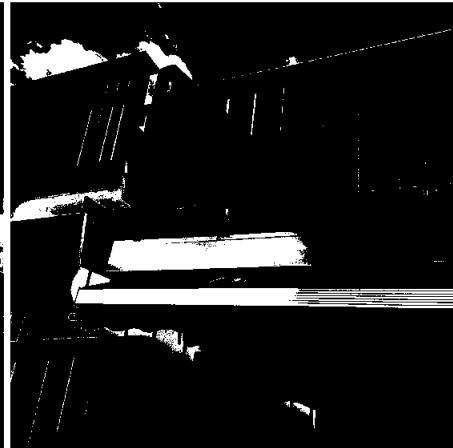
Beskrivelse/Kommentar

Beskrivelse:

Størrelse på balkong. 15,8 m2 4,86 3,25.
rekkverk med råteskader. Papp av eldre dato. Vindskibord på utbygg med råteskader. Levegg mot nabo med råteskader og maling slitte overflater. Generelt dårlig stand grunnet alder og manglende vedlikehold.



1.1, 2025-04-11, 08.29



1.2, 2025-04-11, 08.29



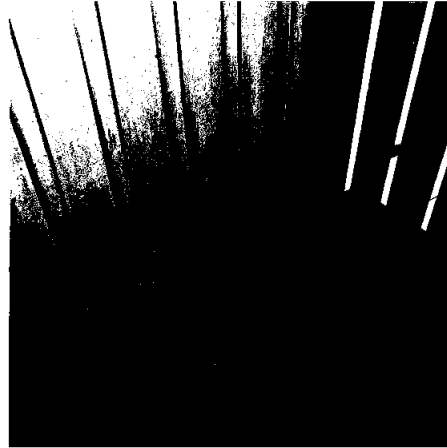
1.3, 2025-04-11, 08.29



1.4, 2025-04-11, 08.29



Kom.71 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



1.5, 2025-04-11, 08.31



1.6, 2025-04-11, 08.31



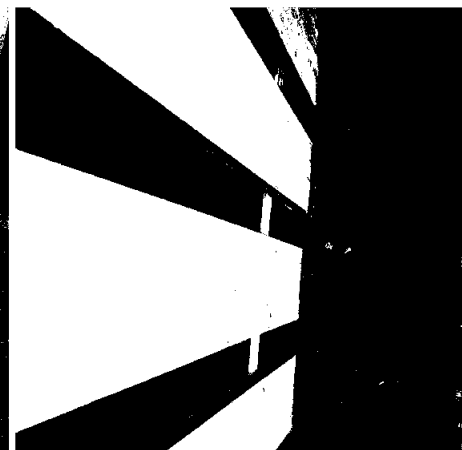
1.7, 2025-04-11, 08.31



1.8, 2025-04-11, 08.32



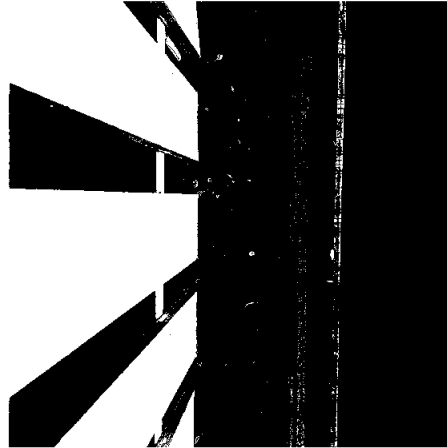
1.9, 2025-04-11, 08.32



1.10, 2025-04-11, 08.32



Kom.71 Beskrivelse/Kommentar
Kommentar



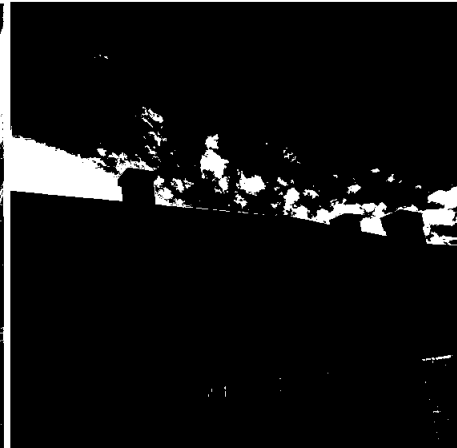
1.11, 2025-04-11, 08.32



1.12, 2025-04-11, 08.32



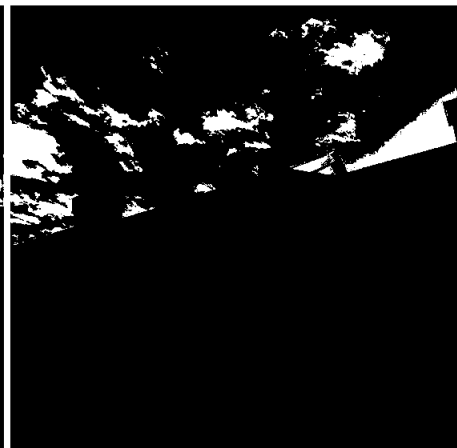
1.13, 2025-04-11, 08.33



1.14, 2025-04-11, 08.33



1.15, 2025-04-11, 08.33



1.16, 2025-04-11, 08.33



Kom.71 Beskrivelse/Kommentar

Kommentar



1.17, 2025-04-11, 08.35

Dalux Field

Utskrevet 25. apr. 2025, 14.06
jonny Mathisen

Vedlegg 3

46 av 49

4714 Rapport fra Obos Prosjekt.pdf

Side 4 av 4



Sv: 4714 Jølstadbakken. Rapport.



Fra Jonny Mathisen @
Til jolstadbakken@styverommet.no <jolstadbakken@styverommet.no>
Kopi Sonja Elisabeth Haugli <sonhaugli@live.no> Marthe Stenberg <stenberg.marthe@gmail.com> (1 mer)

08.05.2025 10:32

2 vedlegg er inkludert i denne e-posten

Hei,

Når det gjelder kostander fordelt pr. leilighet så må det påpekes at dette er estimater.

6A: Materialer ca. 25.000,- arbeid ca. 50.000,- totalt 75.000,-

10D: Materialer ca. 25.000,- arbeid ca. 50.000,- totalt 75.000,-

10E: Maling av rekkverk. Materialer 500,- arbeid 4.500,- Totalt 5000,-

10F: Maling av rekkverk. Materialer 500,- arbeid 4.500,- Totalt 5.000,-

8D, E og F maling av rekkverk 500 i materialer og 4.500 i arbeid totalt 5000 pr leilighet.

I forhold tidsfrister så kan jo dere være i løpet av sommeren.

Jeg har ikke tatt stilling til hvem som har vedlikeholdsansvar på dette her.

På generell basis angående vedlikehold så er det på rekkverk og overflater 5-8 år på overflatebehandling. Levetid før rehabilitering og utskifting ca. 20 år. Det gjelder også tekking.

Det er kun overfladiske undersøkelser som er foretatt, men en del av vurderingen på de balkongene som er befart. Så råteskader er registrert i kledning rekkverk og rekkverksolper.

Med vennlig hilsen
Jonny Mathisen, Prosjekt- og byggeleder
OBOS Prosjekt AS
Tlf: +47 2585 518 | +47 40213001





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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