



# Årsmøte 2022

---

Jørihaugen Vest Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 19. juni 2022

## Velkommen til årsmøte i Jørihaugen Vest 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 17:15 og lukker 19. juni kl. 17:15.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6680>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. juni kl. 17:00.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jørihaugen Vest Borettslag**

Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Mikael Ulfsnes Råket og Maria Strømsheim er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 179 156 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 179 156 overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport Jørihaugen Vest Borettslag\_komplett.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Kristian Karlsvik	Annas Vei 6
Styremedlem	Mikael Ulfsnes Råket	Annas Vei 4
Styremedlem	Maria Strømsheim	Annas Vei 12

## Generelle opplysninger om Jørihaugen Vest Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Jørihaugen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926286935, og ligger i Kristiansund N kommune med følgende adresse:

Annas Vei 2 - 14

Gårds- og bruksnummer:  
138      621

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.

Jørihaugen Vest Borettslag har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har i 2021 avholdt 1 styremøte. Styret har utenom styremøte hatt en jevnlig dialog. Styret som ble valgt på årsmøtet i 2021 har besluttet å engasjere OBOS. De bidrar blant annet med å arrangere det første årsmøtet.

Det første året har ikke medført noen utbedringssaker, da det er nytt bygg.

For 2022 er det ønskelig å utbedre gressplenen. Det er blant annet kjøpt inn en robotgressklipper og vi skal se på hvilket ansvar utbygger har. Vil også se på muligheten for felles vannuttak i området ved parkeringen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 536 315.  
Dette er marginalt lavere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 210 957.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at alle kostnader ikke var kjent ved opprettelse av budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 179 156 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 253 586 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000 til løpende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i KRISTIANSUND N kommune**

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon forventes å bli kr 95 000.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er redusert med kr. 3 732. Det forventes av forsikringspremien blir i 2022 samme som var budsjettet for 2021.

### **Lån**

Jørihaugen Vest Borettslag har lån i Obosbanken. Dette er et lån med flytende rente 2,45% (effektiv 2,49%), løpetid til august 2055 og 10 års avdragsfrihet fra oppstart som utløper februar 2031.

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

### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Jørihaugen Vest Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Jørihaugen Vest Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-16 07:47:08 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo-validator <https://penneo.com/validate>

**JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680**

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>74 430</b>	<b>0</b>	<b>74 430</b>	<b>253 586</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	179 156	-5 570	98 583	174 583
Anskaffelse bygg og tomt	-21 230 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 12	8 492 000	0	0	0
Innb. borettsinnskudd	12 738 000	0	0	0
Innbetalt andelskapital	0	80 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>179 156</b>	<b>74 430</b>	<b>98 583</b>	<b>174 583</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>253 586</b>	<b>74 430</b>	<b>173 013</b>	<b>428 169</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	266 587	80 000
Kortsiktig gjeld	-13 001	-5 570
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>253 586</b>	<b>74 430</b>

**JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		120 725	0	0	144 348
Innkrevde felleskostnader	2	415 590	0	548 000	441 652
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>536 315</b>	<b>0</b>	<b>548 000</b>	<b>586 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-1 410	-1 410
Styrehonorar		0	0	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	3	-9 418	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-26 354	0	0	0
Konsulenthonorar	4	-1 931	0	0	0
Drift og vedlikehold		0	0	-60 000	-60 000
Forsikringer		-31 739	0	-28 007	-28 007
Kommunale avgifter	5	-93 463	0	-95 000	-95 000
Energi/fyring		0	0	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-31 920	0	0	0
Andre driftskostnader	6	-16 132	-5 570	-75 000	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-210 957</b>	<b>-5 570</b>	<b>-305 417</b>	<b>-245 417</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>325 358</b>	<b>-5 570</b>	<b>242 583</b>	<b>340 583</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>325 358</b>	<b>-5 570</b>	<b>242 583</b>	<b>340 583</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finanskostnader	7	-146 202	0	-144 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-146 202</b>	<b>0</b>	<b>-144 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>179 156</b>	<b>-5 570</b>	<b>98 583</b>	<b>174 583</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		179 156	-5 570		

**JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	8	17 750 000	0
Tomt		3 480 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 230 000</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 785	0
Andre kortsiktige fordringer	9	8 254	0
Driftskonto OBOS-banken		256 548	80 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>266 587</b>	<b>80 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 496 587</b>	<b>80 000</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 10000		80 000	80 000
Annen egenkapital	10	173 586	-5 570
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>253 586</b>	<b>74 430</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	11	8 492 000	0
Borettsinnskudd	12	12 738 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 230 000</b>	<b>0</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		12 094	5 570
Påløpte renter		907	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 001</b>	<b>5 570</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **21 496 587** **80 000**

Pantstillelse	13	46 230 000	25 000 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 13.05.2022  
Styret i Jørihaugen Vest Borettslag

Kristian Karlsvik /s/

Mikael Ulfsnes /s/

Råket Maria Strømsheim /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**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	365 400
Internett	34 713
Kapitalkostnader	15 477
Kapitalkostnader på IN-lån	117 151
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 574
Overført til kapitalkostnader	-120 725
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>415 590</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 418.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 931</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 879
Vann- og avløpsavgift	-39 276
Feieavgift	-5 179
Renovasjonsavgift	-22 129
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-93 463</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Gressklipping	-12 094
Bank- og kortgebyr	-2 417
Velferdskostnader	-1 621
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 132</b>

**NOTE: 7****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 725
Renter og gebyr på lån til utbygger	-25 477
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-146 202</b>



**NOTE: 8****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	17 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 750 000</b>

Tomten ble anskaffet i 2021.  
Gnr.138/bnr.621

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 786
Avregning vannavgift for 2021	5 468
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 254</b>

**NOTE: 10****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	173 586
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>173 586</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-8 492 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 492 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 492 000</b>

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken AS</b>	<b>Første avdrag er 30/03-2031</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2031</b>	
1, 2, 5, 6		2 150
3, 7, 8		2 250
4		2 300

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-12 738 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 738 000</b>

**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 738 000
Pantelån	8 492 000
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>21 230 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 750 000
Tomt	3 480 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 230 000</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7826535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10 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**

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 19.06.22

**Selskapsnummer:** 6680 **Selskapsnavn:** Jørihaugen Vest 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):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Mikael Ulfsnes Råket og Maria Strømsheim er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 179 156 overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

For

Mot

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.