



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 277 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 418 060	1 983 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 418 060</b>	<b>1 983 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	50 011	47 343
Annen driftskostnad	3	1 600 342	1 855 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 650 353</b>	<b>1 902 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-232 293</b>	<b>80 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		888	1 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>888</b>	<b>1 174</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>888</b>	<b>1 174</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-231 405	81 498
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		72 465 000	72 465 000
Sum varige driftsmidler		72 465 000	72 465 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 465 000	72 465 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 458
Andre fordringer		34 748	57 020
Sum fordringer		34 748	67 478
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 897	708 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 897	708 534
Sum omløpsmidler		456 646	776 012
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 921 646</b>	<b>73 241 012</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 000</b>	<b>145 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		332 382	563 787
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>332 382</b>	<b>563 787</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>477 382</b>	<b>708 787</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		72 320 000	72 320 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 320 000</b>	<b>72 320 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 320 000</b>	<b>72 320 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		54 958	200 008
Skyldige offentlige avgifter		114	
Annen kortsiktig gjeld		69 192	12 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 264</b>	<b>212 225</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 444 264</b>	<b>72 532 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 921 646</b>	<b>73 241 012</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 369618

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 277 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 996 277 526  
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 418 060	1 983 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 418 060</b>	<b>1 983 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	50 011	47 343
Annen driftskostnad	3	1 600 342	1 855 522
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 650 353</b>	<b>1 902 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-232 293</b>	<b>80 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		888	1 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>888</b>	<b>1 174</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>888</b>	<b>1 174</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-231 405	81 498
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>



Organisasjonsnr: 996 277 526  
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 465 000	72 465 000
Sum varige driftsmidler		72 465 000	72 465 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		72 465 000	72 465 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 458
Andre fordringer		34 748	57 020
Sum fordringer		34 748	67 478

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 897	708 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 897	708 534

<b>Sum omløpsmidler</b>		456 646	776 012
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		72 921 646	73 241 012
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	332 382	563 787
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>332 382</b>	<b>563 787</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>477 382</b>	<b>708 787</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	72 320 000	72 320 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>72 320 000</b>	<b>72 320 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>72 320 000</b>	<b>72 320 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	54 958	200 008
Skyldige offentlige avgifter	114	
Annen kortsiktig gjeld	69 192	12 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>124 264</b>	<b>212 225</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>72 444 264</b>	<b>72 532 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>72 921 646</b>	<b>73 241 012</b>



Organisasjonsnr: 996 277 526  
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

Note  
3

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

Note  
3

### Ytelser til andre ledende personer

Note  
3

### Ytelser til revisjon

Note  
5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note  
4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

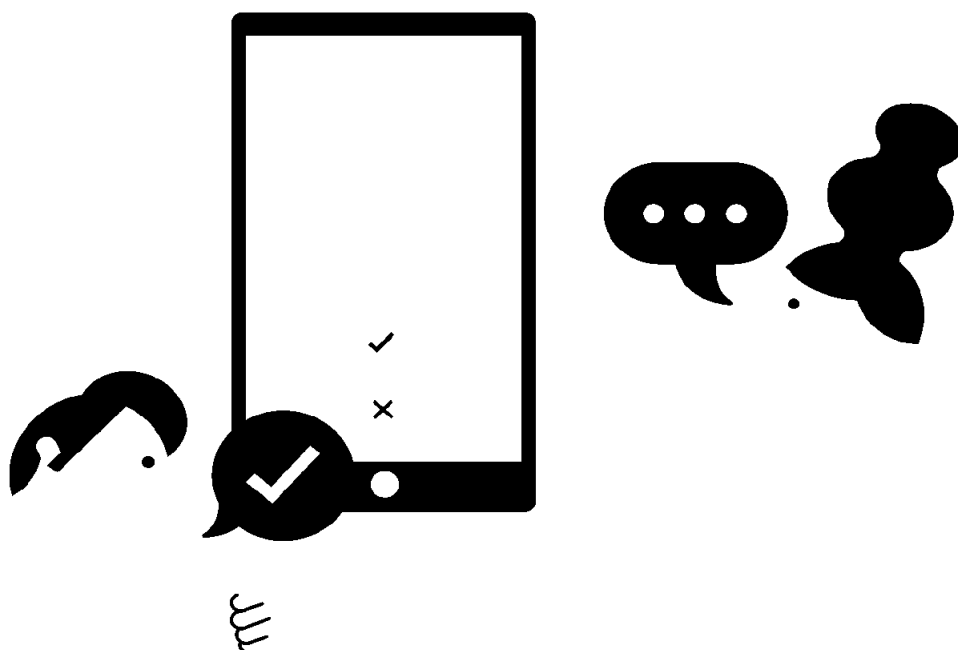
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsmøte 2022

Jernbanebakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

Selskapsnummer: 6232





## Velkommen til årsmøte i Jernbanebakken 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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6232>

### 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.

### Analog stemmeseddel legges i styreleders postkasse:

Oddmund Søvik Jernbanebakken 3

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Deling av borettslaget
6. Flislegge O etg
7. Fasadeoppussing/vinduskarmer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jernbanebakken 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**

Oddmund Søvik og Ina Hannestad Nygaard 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 fra opptjent egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport og Årsregnskap.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 43 000

Sak 5

### **Deling av borettslaget**

**Forslag fremmet av:**

Oddmund Søvik

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi ser at den bygningsmassen vi har i dag med Kong Oscarsgate 77 og Jernbanebakken 1,3 og 5 har forskjellige behov når det gjelder oppfølging og vedlikehold.

Det kan derfor være vanskelig å få en rettferdig fordeling av de investeringene som må gjøres, for å best mulig ta vare på bygningsmassene.

Jeg foreslår derfor at styret må starte en prosess for å se om det er fornuftig å dele opp borettslaget i KOgt77 og Jernbanebakken.

**Forslag til vedtak**

Vedtak på at vi skal jobbe videre for å komme frem til alternative løsninger. Vi vet ikke om dette er fornuftig før vi har konkrete forslag på bordet, som viser fordeler og ulemper ved å dele opp.



Sak 6

## Flislegge 0 etg

**Forslag fremmet av:**

Kristine Røe Bøe

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Flislegge betonggulvet i 0 etg (underetasjen).

**Styrets innstilling**

Dette vil være med i vedlikeholdsplanen og vurderes på lik linje med andre løpende behov/saker. Prioritering blir da gjort av styret.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget må få inn i vedlikeholdsplanen å flislegge betonggulvet slik at det ser litt bedre/ryddigere ut, eller gjøre noe likende med betonggulvet. Det vil også gjøre det enklere å holde rent.

Sak 7

## Fasadeoppussing/vinduskarmer

**Forslag fremmet av:**

Terje Grefstad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ber styret vurdere å sette i gang fasadeoppussing, spesielt utbedring av vinduskarmer. Synlig slitasje på vinduskarmene på de nederste leilighetene, sikkert oppover i etasjene også.

Bør sees sammen med evt andre fasadeutbedringer, hvis nødvendig.

**Styrets innstilling**

Dette vil være med i vedlikeholdsplanen og vurderes på lik linje med andre løpende behov/saker. Prioritering blir da gjort av styret.



## Forslag til vedtak

Forslaget om fasadeoppussing/maling av vinduskarmer vil være med i vedlikeholdsplanen og vurderes på lik linje med andre løpende behov/saker. Prioritering blir da gjort av styret.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddmund Søvik  
For å få kontinuitet i styret

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jenny Haga
- Truls Kristoffer Disen  
Jeg har bodd i borettslaget i 13 år og ønsker igjen å engasjere meg i styret.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Pablo Antonio Tvedt



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Oddmund Søvik	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Aleksander Forland	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Andreas Solibakke	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Pablo Antonio Tvedt	Jernbanebakken 3

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Jernbanebakken Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Jernbanebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996277526, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Kong Oscars Gate 77  
Jernbanebakken 1  
Jernbanebakken 3  
Jernbanebakken 5

Gårds- og bruksnummer:

166 553 996 997

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

Jernbanebakken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

#### Rørfornyning avløp

Rørfornyning/repasasjon av avløpsrør til kobling i gate ble planlagt for over ett år siden. Tilbud ble hentet inn, og jobben ble gitt til Avløps Spesialisten AS. Gjennomført vellykket 26. og 27 august 2021.

Ved rørfornyning unngikk vi å grave opp gamle rør i Jernbanebakken. Det ble en mye rimeligere løsning enn først skissert. Kostnad for denne jobben ble vel 80 000 NOK

#### Vedlikehold heis

Ing. Stein Knutsen utførte pakningsskift. Kostnad ca. 26 000 NOK



## HMS plan

Det er satt opp en HMS-plan for Borettslaget som går på rutiner for å sjekke brannslukningsutstyr, sjekke brannvarslere, elektrisk anlegg, sørge for åpne rømningsveier i fellesareal etc. Dette er bl.a. en videreføring av sjekk av sentralvarsler som ble gjennomført 29. juni av Safetyconsult. Da ble også gjennomført testing av brannvarslere i leilighetene.

## Reparasjon av tak JBbk5 i forbindelse med vannlekkasje

Dette har vært en utføring i 2021/2022. Det er gjort mye arbeid for å utbedre og reparere. Det har dessverre flere ganger dukket opp nye utføringer, noe som har gjort at dette arbeidet har dratt ut i tid. En god del arbeid gjenstår, og vi håper dette vil bli sluttført i løpet av sommeren 2022. Vi har ikke total oversikt over hvor mye dette vil koste, men her snakker vi om store summer.

## Ytterdør Jernbanebakken 3

Ytterdøren fungerte ikke så godt som ønsket. Låsen ble gradvis ødelagt ved at døren ble rykket opp (uten å bruke nøkkel), og gikk til slutt ikke i lås. Etter noen runder med mislykkede forsøk på justeringer for å få døren og låsen til å fungere, ble det besluttet at både dør og lås måtte byttes. Jobben ble utført av Osbygg AS. Styret valgte da kraftigere både dør og lås. Dette ble montert i januar 2022. Total kostand 75 000 NOK

## Obos nøkkel

Samtidig med at døren i Jernbanebakken 3 ble byttet, ble det også installert OBOS nøkkel på ytterdøren. Samtidig ble samme lås-system montert i KOgt 77. Ytterdørene kan dermed låses opp via app på mobiltilf. Og dørene kan fortsatt åpnes og låses med vanlig nøkkel. Det ble også mulighet for eiere av leiligheter å kjøpe samme system til egen dør gjennom Låssenteret til en fast pris kr 2500 NOK. Ca. halvparten av eierne benyttet seg av tilbudet.

## Porttelefon KOgt 77

Dette har vært en pågående sak lenge, og vi håper vi snart er i slutfasen for å finne en god løsning på denne. Porttelefonen er i dag ute av drift, og det er ikke mulig å få deler til den.

Vi ser derfor på en ny løsning og håper å komme med en innstilling på dette snarest.

## Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført 8. september.

Godt fremmøte, og alle planlagte oppgaver ble gjennomført. Noen fikk som oppgave å male rekkverk på egen veranda, og det ble gjennomført for noen i løpet av høsten.

Resterende arbeid må tas opp igjen i 2022.

## Ny og bedre internettavtale med Telenor

Styret har forlenget og forbedret avtalen med Telenor og gjennom denne redusert borettslagets felleskostnader med ca. 60 000 NOK.

TV avtale ble samtidig endret, og kan nå tilpasses den enkelte.

Bakgrunnen for ny avtale er å unngå økning av fellesutgiftene i 2022.

## Heiskontroll

I desember 2021 ble det gjennomført periodisk sikkerhetskontroll av heisen av Ing. Stein Knutsen AS. Vi fikk avvik på at det var svette på hydraulikkslange. Styret er i kontakt med Ing. Stein Knutsen AS for å få byttet slange og vi regner med dette er en jobb som blir gjort i løpet av sommeren. Pris for denne jobben er ca. 50 000 NOK



## Bygningssjekk gjennom IF forsikring

Etter at borettslaget gikk over til IF forsikring får vi som kunde bygningssjekk inkludert i vår avtale. Denne vil bli utført av Anticimex, og vil gi oss en rapport på bygningenes utvendige tilstand. Denne rapporten vil trolig også gi oss svar på noen innsendte spørsmål om sprekker i mur etc. Vi håper de vil utføre sjekken i løpet av første halvår 2022.

## Ny strømvtaale for våre fellesområder i Jernbanebakken

Som ledd i å holde våre fellesutgifter så lave som mulig, har vi byttet strømlleverandør til Volte. Vi håper og tror at dette vil spare borettslaget for noen kostnader i 2022.

## 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 1 418 060.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 650 353.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 231 405 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 332 382 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 395 000 til vedlikehold.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Styret har budsjettet med kroner 330 000 for kommunale avgifter for 2022.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 190 000 for energikostnader for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til 185 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanebakken Borettslag.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsfører er budsjettet til 57 500,- for 2022.

**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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanebakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Jernbanebakken Borettslag** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 231 405. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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 borettslaget 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 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

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*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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>

Bergen, den 8. april 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>563 787</b>	<b>482 289</b>	<b>563 787</b>	<b>332 382</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-231 405	81 498	-239 700	17 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>	<b>-239 700</b>	<b>17 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>332 382</b>	<b>563 787</b>	<b>324 087</b>	<b>349 382</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		456 646	776 012		
Kortsiktig gjeld		-124 264	-212 225		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>332 382</b>	<b>563 787</b>		



## JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 060	1 382 688	1 416 000	1 417 000
Andre inntekter	3	1 000	600 501	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 418 060</b>	<b>1 983 189</b>	<b>1 416 000</b>	<b>1 417 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 511	-4 343	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-43 500	-43 000	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-6 129	-5 988	-6 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-55 520	-54 270	-55 500	-57 500
Konsulenthonorar	7	-2 631	-9 252	-15 000	-5 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-472 820	-775 427	-451 000	-395 000
Forsikringer		-183 219	-294 860	-305 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-322 789	-328 212	-351 500	-330 000
Energi/fyring	10	-301 240	-139 418	-160 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 339	-186 408	-190 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-63 164	-60 198	-70 500	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 650 353</b>	<b>-1 902 865</b>	<b>-1 655 700</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-232 293</b>	<b>80 324</b>	<b>-239 700</b>	<b>17 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	888	1 174	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>888</b>	<b>1 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-231 405</b>	<b>81 498</b>	<b>-239 700</b>	<b>17 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	81 498		
Fra opptjent egenkapital		-231 405	0		



**JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	72 465 000	72 465 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 465 000</b>	<b>72 465 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	9 258
Kundefordringer		0	10 458
Forskuddsbetalte kostnader		34 713	47 762
Driftskonto OBOS-banken		258 633	420 607
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67	0
Sparekonto OBOS-banken		163 197	287 927
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>456 646</b>	<b>776 012</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 921 646</b>	<b>73 241 012</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 5000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital		332 382	563 787
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>477 382</b>	<b>708 787</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	72 320 000	72 320 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 320 000</b>	<b>72 320 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 544	6 914
Leverandørgjeld		54 958	200 008
Skyldige offentlige avgifter	16	114	0
Annen kortsiktig gjeld	17	52 648	5 303
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 264</b>	<b>212 225</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **72 921 646 73 241 012**

Pantstillelse	18	72 320 000	72 320 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2022  
Styret i Jernbanebakken Borettslag

Oddmund Søvik /s

Aleksander Forland /s

Andreas Solibakke /s

Pablo Antonio Tvedt/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	760 608
F.kost. likt fordelt	225 852
Sparing til vedlikehold	174 000
Kabel-tv	139 548
Fjernvarme og heis	114 972
Parkeringsleie	2 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 417 060</b>

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

Dugnad	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 000</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-331
Arbeidsgiveravgift	-6 181
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 511</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 43 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 129.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
Andre konsulentonorarer	-1 988
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 631</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-240 231
Drift/vedlikehold VVS	-63 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-468
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 035
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-328
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-472 820</b>



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

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

Eiendomsskatt	-121 269
Vann- og avløpsavgift	-127 992
Feieavgift	-2 159
Renovasjonsavgift	-71 369
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 789</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 631
Fjernvarme	-209 609
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-301 240</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 000
Driftsmateriell	-728
Renhold ved firmaer	-43 710
Andre fremmede tjenester	-529
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-1 597
Porto	-390
Bilgodtgjørelse	-4 368
Reisekostnader	-572
Bank- og kortgebyr	-2 820
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 164</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>888</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2011	72 465 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 465 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr.166/bnr.553 M. flere

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

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

	-72 320
Opprinnelig	000
	<b>-72 320</b>
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>000</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-67
Skyldig arbeidsgiveravgift	-47
	<b>-114</b>
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-114</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-52 648
	<b>-52 648</b>
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-52 648</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	72 320 000
<b>TOTALT</b>	<b>72 320 000</b>

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

Bygninger	72 465 000
<b>TOTALT</b>	<b>72 465 000</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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2684855. 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. 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 slokkeutstyr 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.

### 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 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 5.05.22

**Selskapsnummer:** 6232 **Selskapsnavn:** Jernbanebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Oddmund Søvik og Ina Hannestad Nygaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 43 000

For

Mot

**Sak 5 Deling av borettslaget**

Vedtaket på at vi skal jobbe videre for å komme frem til alternative løsninger. Vi vet ikke om dette er fornuftig før vi har konkrete forslag på bordet, som viser fordeler og ulemper ved å dele opp.

For

Mot

**Sak 6 Flislegge O etg**

Borettslaget må få inn i vedlikeholdsplanen å flislegge betonggulvet slik at det ser litt bedre/ryddigere ut, eller gjøre noe likende med betonggulvet. Det vil også gjøre det enklere å holde rent.

For

Mot

**Sak 7 Fasadeoppussing/vinduskarmer**

Forslaget om fasadeoppussing/maling av vinduskarmer vil være med i vedlikeholdsplanen og vurderes på lik linje med andre løpende behov/saker. Prioritering blir da gjort av styret.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Oddmund Søvik

**Styremedlem** (2 skal velges)

Jenny Haga

Truls Kristoffer Diesen

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

Pablo Antonio Tvedt

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.