



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	955 970 985
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS Eiendomsforvaltning AS Ystenesgata 6B 6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 240 276	2 126 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 240 276</b>	<b>2 126 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 606	89 685
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 496	7 970
Annen driftskostnad		981 456	2 271 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 084 558</b>	<b>2 368 665</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 155 718</b>	<b>-242 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 137	22 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 137</b>	<b>22 411</b>
Annen finanskostnad		594 908	317 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>594 908</b>	<b>317 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-561 771</b>	<b>-294 899</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 947	-537 344
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 179 466	5 179 466
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		237 573	217 383
Sum varige driftsmidler		5 417 039	5 396 849
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		50 783	35 556
Sum finansielle anleggsmidler		50 783	35 556
Sum anleggsmidler		5 467 822	5 432 405
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 500	114 589
Sum fordringer		21 500	114 589
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 702	983 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 702	983 592
Sum omløpsmidler		1 111 202	1 098 180
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 681 740	7 275 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 681 740</b>	<b>-7 275 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 678 440</b>	<b>-7 272 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 024 495	13 541 557
Øvrig langsiktig gjeld		91 731	77 579
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 116 226</b>	<b>13 619 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 116 226</b>	<b>13 619 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 442	100 372
Leverandørgjeld		21 435	63 243
Skyldige offentlige avgifter		1 997	1 906
Annen kortsiktig gjeld		2 364	18 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 238</b>	<b>183 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 257 464</b>	<b>13 802 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370418

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 970 985  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 955 970 985  
AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 240 276	2 126 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 240 276</b>	<b>2 126 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 606	89 685
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 496	7 970
Annen driftskostnad		981 456	2 271 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 084 558</b>	<b>2 368 665</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 155 718</b>	<b>-242 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 137	22 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 137</b>	<b>22 411</b>
Annen finanskostnad		594 908	317 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>594 908</b>	<b>317 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-561 771</b>	<b>-294 899</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 947	-537 344
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>



Organisasjonsnr: 955 970 985  
AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		5 179 466	5 179 466
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		237 573	217 383
Sum varige driftsmidler		5 417 039	5 396 849
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		50 783	35 556
Sum finansielle anleggsmidler		50 783	35 556
Sum anleggsmidler		5 467 822	5 432 405
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 500	114 589
Sum fordringer		21 500	114 589
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 702	983 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 702	983 592
Sum omløpsmidler		1 111 202	1 098 180
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 681 740	7 275 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 681 740</b>	<b>-7 275 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 678 440</b>	<b>-7 272 387</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 024 495	13 541 557
Øvrig langsiktig gjeld	91 731	77 579
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 116 226</b>	<b>13 619 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 116 226</b>	<b>13 619 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 442	100 372
Leverandørgjeld	21 435	63 243
Skyldige offentlige avgifter	1 997	1 906
Annen kortsiktig gjeld	2 364	18 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>141 238</b>	<b>183 836</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 257 464</b>	<b>13 802 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>



Organisasjonsnr: 955 970 985  
AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6497

AL Jernarbeidernes Borettslag



## Velkommen til årsmøte i AL Jernarbeidernes 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:

3. april 2024 kl. 18:00, Keiser Wilhelms gate 25, YOYN 3 etg (Inngang ved Fisketorget).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Jernarbeidernes 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Rikke Sofie Gjelsten er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Rikke Sofie Gjelsten foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 6497 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

#### **Styrets innstilling**

Styret har hatt mange oppgaver som i utgangspunktet er en del av det felles ansvaret for beboerne. Derfor økes styrehonoraret.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Karin Lillenes  
God til å utføre oppgaver og er ansvarsbevisst

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Dolmen
- Terje Aarseth

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kenneth Magic Remme  
Styrets leder

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Arne Rønnestad



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kenneth Magic Remme	Ivar Aasens Gate 29
Styremedlem	Anne Karin Lillenes	Ivar Aasensgt. 25
Styremedlem	Geir Arne Rønnestad	Ivar Aasens Gate 21
Varamedlem	Bjørnar Synnes Lønset	Ivar Aasens Gate 25
Varamedlem	Solgunn Sandtorv	Ivar Aasensgt. 29

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kenneth Magic Remme		Ivar Aasens Gate 29
Varadelegert		
Geir Arne Rønnestad		Ivar Aasens Gate 21

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om AL Jernarbeidernes Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

AL Jernarbeidernes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955970985, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200    178   181   183   185  
187   293

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.

AL Jernarbeidernes Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



AL Jernarbeidernes Borettslag

## **Styrets arbeid**

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2023.

Styret har i 2023 sørget for en tilnærmet feilfri overgang fra Telenor til Tafjord som leverandør av TV og internett ved å foreta en kontrollert innsamling av gammelt utstyr og returnere det til Telenor som en samlet enhet.

Styret har også utført til dels store mengder forefallende arbeid i borettslaget, samt etablert redskapsbod i en del av bossanlegget mot vest.

Det er ingen planer om større kommende vedlikehold for kommende periode



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

AL Jernarbeidernes Borettslag har to lån i hhv. Handelsbanken og Husbanken. Lån i Handelsbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år. Lån i Husbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AL Jernarbeidernes Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 8. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: DXZ48-43ZJ1-IETL5-E7PV0-EYSHC-BEC25



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 15:36:20 UTC



Penneo Dokumentnøkket: DXZ48-43ZJ1-IETLS-E7PV0-EYSHC-BEC2S

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).

### 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/validator>

12 av 27

6497 Årsrapport 2023.pdf



## AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 955 970 985, KUNDENR. 6497

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>914 344</b>	<b>2 062 229</b>	<b>914 344</b>	<b>969 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	593 947	-537 344	427 757	518 013
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 496	7 970	6 139	6 139
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -25 686	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -517 062	-618 334	-521 000	-494 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 075	-177	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>55 620</b>	<b>-1 147 885</b>	<b>-87 104</b>	<b>30 152</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>969 964</b>	<b>914 344</b>	<b>827 240</b>	<b>1 000 116</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 111 202	1 098 180		
Kortsiktig gjeld	-141 238	-183 836		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>969 964</b>	<b>914 344</b>		



## AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 955 970 985, KUNDENR. 6497

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 240 276	2 126 220	2 214 000	2 251 416
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 240 276</b>	<b>2 126 220</b>	<b>2 214 000</b>	<b>2 251 416</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-37 606	-29 685	-39 304	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-5 496	-7 970	-6 139	-6 139
Revisjonshonorar	5	-10 336	-9 311	-9 700	-10 800
Forretningsførerhonorar		-83 558	-80 333	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	-3 375	-3 225	-10 000	-5 000
Kontingenter		-6 600	-6 600	-6 600	-6 600
Drift og vedlikehold	7	-47 277	-1 370 128	-160 000	-50 000
Forsikringer		-158 881	-139 825	-154 000	-175 000
Kommunale avgifter	8	-379 292	-384 117	-410 000	-404 000
Energi/fyring		-17 000	-16 294	-16 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 068	-221 361	-230 000	-197 604
Andre driftskostnader	9	-49 069	-39 817	-36 500	-38 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 084 558</b>	<b>-2 368 665</b>	<b>-1 220 243</b>	<b>-1 064 903</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 155 718</b>	<b>-242 445</b>	<b>993 757</b>	<b>1 186 513</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	33 137	22 411	6 000	23 500
Finanskostnader	11	-594 908	-317 310	-572 000	-692 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-561 771</b>	<b>-294 899</b>	<b>-566 000</b>	<b>-668 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>593 947</b>	<b>-537 344</b>	<b>427 757</b>	<b>518 013</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-537 344		
Reduksjon udekket tap		593 947	0		



AL Jernarbeidernes Borettslag

## AL JERNARBEIDERNE BORETTSLAG ORG.NR. 955 970 985, KUNDENR. 6497

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 161 828	5 161 828
Tomt		17 638	17 638
Andre varige driftsmidler	13	237 573	217 383
Miljøbankkonto, øremerket		50 783	35 556
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 467 822</b>	<b>5 432 405</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		21 500	114 589
Driftskonto OBOS-banken		537 326	445 728
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 071	1 071
Sparekonto OBOS-banken		551 305	536 793
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 111 202</b>	<b>1 098 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>



AL Jernarbeidernes Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Udekket tap	14	-6 681 740	-7 275 687
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 678 440</b>	<b>-7 272 387</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 024 495	13 541 557
Borettsinnskudd	16	42 200	42 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	49 531	35 379
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 116 226</b>	<b>13 619 136</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		21 435	63 243
Skyldige offentlige avgifter	18	1 997	1 906
Påløpte renter		66 577	43 985
Påløpte avdrag		48 865	56 387
Annen kortsiktig gjeld	19	2 364	18 315
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 238</b>	<b>183 836</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 579 024</b>	<b>6 530 585</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	20 127 600	20 127 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 06.03.2024  
Styret i AL Jernarbeidernes Borettslag

Kenneth Magic Remme /s/    Anne Karin Lillenes /s/    Geir Arne Rønnestad /s/



**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 001 092
Kabel-TV	239 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 240 276</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 181
Påløpte feriepenger	-2 364
Arbeidsgiveravgift	-12 061
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 606</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.



AL Jernarbeidernes Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 336.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 375</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 763
Drift/vedlikehold VVS	-2 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 459
Egenandel forsikring	-8 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-47 277</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 332
Kommunale avgifter	-281 960
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-379 292</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-6 887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 847
Driftsmateriell	-11 833
Lyspærer og sikringer	-527
Andre fremmede tjenester	-1 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 078
Telefon, annet	-8 295
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-1 053
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-49 069</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 587
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 408
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 137</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-520 172
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-74 736
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-594 908</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1948	819 928
Rehabilitering i 2006	4 341 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 161 828</b>

Tomten ble kjøpt i 1948 for 17 638.

Gnr.200/bnr.178 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	27 480	
Avskrevet tidligere	-9 160	
Avskrevet i år	-5 496	
		12 824
Snøfreser		
Tilgang 2023	25 686	
		25 686
Lekeapparat		
Tilgang 2017	24 750	
Avskrevet tidligere	-24 749	
		1
Redskapsbod		
Tilgang 2018	199 062	
		199 062
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>237 573</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 496</b>



AL Jernarbeidernes Borettslag

**NOTE: 14**

**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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Ålesund

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	3 932 058
Nedbetalt i år	398 066
	-10 669 876

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-4 085 400
Nedbetalt tidligere	1 611 785
Nedbetalt i år	118 996
	-2 354 619

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 024 495**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-42 200
-------------	---------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-42 200**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-49 531
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-49 531**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 071
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-926
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-1 997**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



AL Jernarbeidernes Borettslag

Feriepenger	-2 364
Påløpte kostnader	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 364</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 200
Pantelån	13 024 495
Påløpte avdrag	48 865
<b>TOTALT</b>	<b>13 115 560</b>

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

Bygninger	5 161 828
Tomt	17 638
<b>TOTALT</b>	<b>5 179 466</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87128369. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



AL Jernarbeidernes Borettslag

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Oppganger
2017	Vedlikehold av uteområdet
2014 - 2015	Fasaderehabilitering

Maling og belegg i oppganger utført av H Svindseth AS

### Fasader:

- Innstallering av brannalarmsystem og nødlysanlegg.
- Riving av beslag mm. langs gesims, sokkel, brannskille, tilslutning balkong
- Riving av utv. nedløp
- Riving av diverse utstyr mm. på vegg
  
- Riving av balkonger og skjermtak over dører
- Riving av korrugerte veggplater
- Kjerneboring soverom og oppholdsrom + kjøkken
- Kjerneboring utvidelse på kjøkken - ventilator
- Nye taknedløp / remontering
- Lekter, 100 mm isolasjon, GU, vindsperre
- Platekledning Steni inkl. utlekting
- Platekledning Steni UK gesims
- Rehab-blokk, Leca
- Puss

### Inngangsparti:

- Inngangsparti
- Nye taknedløp / remontering, inngangsparti
- Vanger, inkl. bindingsverk, lekter og platekledning
- Baldakin/skermtak

### Skifting av dører og vinduer:

- Vinduer med lydklasse iht. rapport fra Multiconsult, inkl. foringer og listverk
- Vinduer inkl. foringer og listverk
- Kjellerdører inkl. foringer og listverk
- Hovedinngangsdører inkl. foringer og listverk
- Dører til boder og loft, m. brannmotstand og dørlukker

### Gjenmuring av kjellervinduer:

- Riving
- Gjenmuring før forblending og etablering av ventil

### Andre arbeider:



AL Jernarbeidernes Borettslag

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Behandling av innside yttervegg i boder, der vinduer er murt igjen</li><li>Maling d.o.</li><li>- Blikkenslagerarb. vinduer og dører</li></ul>
		VVS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ventilasjonsanlegg Aerovital, soverom mot nord</li><li>- Fasadeventil og lyddempet kanal fra ventilator til vegg</li><li>- Fasadeventiler andre rom</li></ul>
		Elkraft, Tele og automatisering: <ul style="list-style-type: none"><li>- Brannalarmanlegg</li><li>- Nødløysanlegg</li><li>- Diverse - fasadebelysning, omb. inntak m.m.</li></ul>
2008 - 2009	Oppgradering EI-installasjon	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lagt nye hovedinntakskabler fra kommunal trafo fram til innvendige kjellervegger.</li><li>- Kabel tilkoblet nytt inntaksskap i kjeller og videre til nytt fordelingssskap i den enkelte trappeoppgang.</li><li>- Ny stigeledning fra fordelingssskap fram til den enkelte leilighet.</li><li>- Sikringsskap i leilighetene ble fornyet til moderne standard.</li></ul>
2007	Porttelefon	- Porttelefon montert til alle leiligheter.
2006	Hovedinngangsdører	Utskifting av hovedinngangsdører mot nord: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gamle dører revet og deponert og det ble montert nye dører av aluminium med 2-lags energiglass.</li></ul>
2003 - 2004	Fasade	Balkonger, vinduer og fasadevegger mot syd: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gamle balkonger sagd ned og nye montert for leiligheter i 1. og 2. etasje.</li><li>- Fasadevegger og vinduer innenfor balkonger også skiftet ut.</li><li>- Fasadevegger ble utlektet med 48x48mm og isolert med 50mm mineralull, 6mm GU-plater og vindsperre.</li><li>- Montert nye vinduer og balkongdører i vinyl med 2lags isolerglass.</li></ul>
		Bygging av terrasser for leiligheter i underetasjer mot syd:



AL Jernarbeidernes Borettslag

2001	Rehabilitering av bunnledning	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det ble saget utspåringer i kjellervegger for montering av terrassedører for kjellerleiligheter.</li><li>- Bunnledninger skiftet i Ivar Aasensgt. 23, 25 og 27.</li><li>- Lagt ny bunnledning gjennom kjellerganger og interne stupledninger og bunnledninger fra kjellerleiligheter påkoblet.</li></ul>
2000	Nye vannledninger	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nye vannledninger av kobber lagt fra utvendig kommunal ledning til innvendig stoppekran.</li></ul>
1997	Nye stigeledninger for kaldtvann	<ul style="list-style-type: none"><li>- Montert nye stigeledninger av kobber for kaldtvann til leilighetene.</li></ul>
1994	Tak	<p>Utskifting av taktekking og takbeslag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Riving av gammel tekking, lekter og beslag.</li><li>- Lagt ny underlagspapp, sløyfelekter og bærelekter.</li><li>- Lagt ny tekking av H-panner.</li><li>- Montering av nye takbeslag, renner og snøfangere.</li></ul>
1990	Entredører	<ul style="list-style-type: none"><li>- Montert nye dører med brann- og lydkrav i alle leiligheter.</li></ul>
1983	Alle fasadevegger	<p>Etterisolering og kledning av fasadevegger:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vegger utlektet med 48x48mm.</li><li>- Isolert med 50mm mineralull.</li><li>- Vindsperre - Vaflex forhudningspapp</li><li>- Kledning - Aluminium med trapesprofil</li><li>- lakkert overflate.</li></ul>
1976	Vinduer og balkonger	<p>Utskifting av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vinduer av type Stjenevindu med topturn.</li><li>- Balkongdører med isolerglass.</li></ul>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 6497 Selskapsnavn: AL Jernarbeidernes 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: \_\_\_\_\_

26 av 27

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.