



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 745 944	2 343 600
Sum inntekter		2 745 944	2 343 600
Kostnader			
Lønnskostnad		104 831	103 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 910	25 909
Annen driftskostnad		3 054 315	1 251 750
Sum kostnader		3 185 056	1 381 490
Driftsresultat		-439 112	962 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 501	3 333
Sum finansinntekter		15 501	3 333
Annen finanskostnad		483 897	262 398
Sum finanskostnader		483 897	262 398
Netto finans		-468 396	-259 065
Resultat før skattekostnad		-907 508	703 045
Årsresultat		-907 508	703 045
Totalresultat		-907 508	703 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-907 508	703 045
Sum overføringer og disponeringer		-907 508	703 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 225 581	10 225 581
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 370	207 280
Sum varige driftsmidler		10 406 951	10 432 861
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 222	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		15 222	42 020
Sum anleggsmidler		10 422 173	10 474 881
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 902	765 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 902	765 987
Sum omløpsmidler		1 288 902	765 987
SUM EIENDELER		11 711 075	11 240 868

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 029	1 053 537
Sum opptjent egenkapital		146 029	1 053 537
Sum egenkapital		149 929	1 057 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 305 059	9 087 357
Øvrig langsiktig gjeld		1 004 918	1 032 411
Sum annen langsiktig gjeld		11 309 977	10 119 768
Sum langsiktig gjeld		11 309 977	10 119 768
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 126	4 073
Leverandørgjeld		3 042	59 590
Sum kortsiktig gjeld		251 168	63 663
Sum gjeld		11 561 146	10 183 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 711 075	11 240 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445602

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 745 944	2 343 600
Sum inntekter		2 745 944	2 343 600
Kostnader			
Lønnskostnad		104 831	103 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 910	25 909
Annen driftskostnad		3 054 315	1 251 750
Sum kostnader		3 185 056	1 381 490
Driftsresultat		-439 112	962 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 501	3 333
Sum finansinntekter		15 501	3 333
Annen finanskostnad		483 897	262 398
Sum finanskostnader		483 897	262 398
Netto finans		-468 396	-259 065
Resultat før skattekostnad		-907 508	703 045
Årsresultat		-907 508	703 045
Totalresultat		-907 508	703 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-907 508	703 045
Sum overføringer og disponeringer		-907 508	703 045



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 225 581	10 225 581
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 370	207 280
Sum varige driftsmidler		10 406 951	10 432 861
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 222	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		15 222	42 020
Sum anleggsmidler		10 422 173	10 474 881
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 902	765 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 902	765 987
Sum omløpsmidler		1 288 902	765 987
SUM EIENDELER		11 711 075	11 240 868

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	146 029	1 053 537
Sum opptjent egenkapital	146 029	1 053 537
Sum egenkapital	149 929	1 057 437
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 305 059	9 087 357
Øvrig langsiktig gjeld	1 004 918	1 032 411
Sum annen langsiktig gjeld	11 309 977	10 119 768
Sum langsiktig gjeld	11 309 977	10 119 768
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 126	4 073
Leverandørgjeld	3 042	59 590
Sum kortsiktig gjeld	251 168	63 663
Sum gjeld	11 561 146	10 183 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 711 075	11 240 868



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 3196

Midtre Labakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Midtre Labakken 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:

25. april 2024 kl. 18:30, Kjernåsveien 7A.

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. Innkomne saker - fra Furumveien 11D - vedr. søknad om drivhus
8. Endring i vedtekter vedr. vedlikehold av ventilasjon
9. Endring i vedtekter vedr omgjøring av bod til boareal
10. Endringer i vedtekter vedr bygningsmessig vedlikehold - VVS
11. Endringer i vedtekter vedr. bygningsmessige arbeider - elektriske arbeider
12. Endring i vedtekter vedrørende installasjon av varmepumpe
13. Innkomne saker - fra Bjørnebærveien 4B - klage på avslag vedr. varmepumpe
14. Endringer i vedtekter vedr vedlikeholdsansvar boks for elbillader
15. Godkjenning av utvidede verandaer 1.etasje
16. Innkomne saker - fra Furumveien 8B - montering av markise i 1. etasje(verandaside)
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Medlem til valgkomite for 2025



Med vennlig hilsen,
Styret i Midtre Labakken 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

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3196.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har med unntak av årene 2021(kr 97.000) og 2022(kr 91.000) vært undret vært uendret på kr 95.000 siden 2015.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Styrets innstilling
Forslaget godkjennes



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

Sak 7

Innkomne saker - fra Furumveien 11D - vedr. søknad om drivhus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eiere ønsker å sette opp et drivhus til selvdyrking og planting.

Eiers beskrivelse av tiltaket:

Drivhuset har lengde på 247cm

bredde på 185 cm

høyde på 208 cm

Det er ikke støpt dekke til den. Den er skrudd fast bare og kan lett taes ned eller settes opp.

Muntlig advarsel er positiv. Kan legges ved skriftelig om ønskelig.

Med Vennlig Hilsen

Elizabeth Maria Damil

Styrets innstilling

Styret ønsker å ha en helhetlig byggeskikk. Vi mener det estetiske uttrykket i et borettslag er viktig for bomiljøet. Dette forsøkes regulert ved hjelp av borettslagets vedtekter.

I de seneste årene har det blitt gitt tillatelser til å sette opp trampoliner, utvidelse verandaer, innsetting av vinduer på boder og montering av varmepumper.

Eierne i borettslaget har også ulik størrelse på disponibelt hageareal. For mange andeler vil store deler av hagearealet benyttes dersom det skulle settes opp drivhus på grøntarealet. Styret er av den oppfatning at dette også går utover ønskelig utnyttelsesgrad av arealet i borettslaget

Generalforsamlingen har tidligere behandlet søknad om å sette opp bod på veranda i 1 etasje. Denne saken ble trukket etter diskusjon på generalforsamlingen. Styret er av den oppfatning at oppsetting av drivhus på disponibelt hageareal vil være sammenliknbart med oppsetting av bod.

Styret innstiller på at søknad om drivhus ikke godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas



Sak 8

Endring i vedtekter vedr. vedlikehold av ventilasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Mange av leilighetene renoveres og trenger ny ventilasjon på kjøkken/bad. Dette er ikke tidligere omtalt i vedtektene. Styret mener eksisterende luftavtrekkanal over tak for ventilasjon bør benyttes.

Styrets innstilling

Nytt punkt

Paragraf 5-1 Andelseieres vedlikeholdplikt

Dersom det installeres ny ventilator på kjøkken/bad/vaskerom skal eksisterende luftavtrekk over tak benyttes

Forslag til vedtak

Styres forslag godkjennes

Sak 9

Endring i vedtekter vedr omgjøring av bod til boareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i 2023 vedtok retningslinjer for bruksendring av bod til boareal. Alle eiere i Furumoveien 11 har nå gjennomført prosessen og styret ser at det er nødvendig med en tilførsel/justering i vedtektenes tekst og foreslår følgende:

Paragraf 4-3 Bygningmessige arbeider punkt 9

Nytt tillegg til eksisterende tekst:

Ferdigattest for tiltaket fra kommunen vedrørende bruksendring skal oversendes styret for godkjenning og dokumentasjon.

Styrets innstilling

Paragraf 5-1 Bygningmessig vedlikehold – punkt 3 evt punkt 2

Bekreftelse på fagmessig utført arbeider på vann- og avløps(VVS) sendes styret for godkjenning og dokumentasjon

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes



Sak 10

Endringer i vedtekter vedr bygningsmessig vedlikehold - VVS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med endringer i rutiner for HMS-arbeidet mener styret det er nødvendig å kreve bekreftelse på fagmessig utført arbeid for vann/avløpsarbeider og elektriske arbeider. Styret mener dette må vedtektsfestes

Paragraf 5-1 Bygningsmessig vedlikehold – punkt 3 evt punkt 2

Bekreftelse på fagmessig utført arbeider på vann- og avløps(VVS) sendes styret for godkjenning og dokumentasjon

Styrets innstilling

Paragraf 5-1 Bygningsmessig vedlikehold – punkt 3 evt punkt 2

Bekreftelse på fagmessig utført arbeider på vann- og avløps(VVS) sendes styret for godkjenning og dokumentasjon

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 11

Endringer i vedtekter vedr. bygningsmessige arbeider - elektriske arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med endringer i rutiner for HMS-arbeidet mener styret det er nødvendig å kreve bekreftelse på fagmessig utført arbeid for elektriske arbeider. Styret mener dette må vedtektsfestes.

Styret forslår følgende endringer i vedtektene

Styrets innstilling

Styret forslår følgende endringer i vedtektene

\$5-1 Bygningsmessig vedlikehold – punkt 2

Bekreftelse på fagmessig utført elektrisk arbeid oversendes styret for godkjenning og dokumentasjon

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes



Sak 12

Endring i vedtekter vedrørende installasjon av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret avsto 13.02.2024 søknad fra eier i Bjørnebærveien 4B da varmepumpens støynivå ikke var innenfor vedtektenes krav på 20dB. Eier har klaget på avslaget, og i henhold til vedtektene skal en klage behandles av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 retningslinjer for varmepumper. Her er støynivået satt til max 20dB. Styrets begrunnelse for å sette støynivået til dette var at retningslinjer sier at naboer kan klage på støynivå på 30 dB. Styret ønsker gode naboforhold i borettslaget og foreslo derfor 20dB.

Det viser seg imidlertid at det er vanskelig å finne varmepumper med utestøy på 20 dB. For innenivå er dette mere vanlig.

Styret anbefaler derfor overfor generalforsamlingen at utestøynivået i vedtektene endres til 30 dB.

Vedtektene har allerede krav om montering av viberasjonsdempere for å redusere støy. Styret ønsker også å foreslå at det stilles krav om at varmepumpen skal ha/stå på nattmodus som reduserer støynivået og at utepumpedelen støyisoleres ved montering.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende endring i vedtektene:

§5.1 – punkt 11

Teksten "Lydnivået skal ikke overstige 20dB"

erstattes med

"Lydnivået på utedelen skal ikke overstige 30dB"

Følgende legges til i teksten under punkt 11

"Varmepumpen må ha/stå på nattmodus, og utedelen til varmepumpen må støyisoleres."

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 13

Inkomne saker - fra Bjørnebærveien 4B - klage på avslag vedr. varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken bør behandles dersom generalforsamlingen ikke endrer vedtektene i sak 13.



Styret avslo 13.02.2024 søknad fra eier i Bjørnebærveien 4B da varmpumpens støynivå ikke var innenfor vedtektenes krav på 20dB. Eier har klaget på avslaget, og i henhold til vedtektene skal en klage behandles av generalforsamlingen.

Dersom ikke vedtektene endres i sak 13 har eier rett til å få klagen behandlet av generalforsamlingen.

Søknaden om varmpumpe tilfredstiller alle vedtektenes krav med unntak av støynivået som er oppgitt vil være 30dB.

Styrets innstilling

Dersom ikke vedtektenes krav til støy endres i sak 13 mener styret at klagen må avvises.

Forslag til vedtak

Klage på styrets vedtak om installasjon av varmpumpe med støynivå avvises.

Sak 14

Endringer i vedtekter vedr vedlikeholdsansvar boks for elbillader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget la i 2019 tilrette for installasjon av elbillader i garasjen ved at det ble trukket kabel mellom garasjer og den enkelte leilighet. For eiere som ikke ønsket å koble kabelen til eget sikringssskap ble det montert en koblingsboks ved inngangsdør. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av kabel(og koblingsboks på garasje). Men styret er av den oppfatning at når det blir installert elbillader som kobles til eget sikringssskap må vedlikehold og ansvar for koblingsboks ved inngangsdør være andelseiers ansvar.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg i § 5-1 punkt 7

"Når elbillader monteres og kobles til andelseiers sikringssskap blir ansvar for vedlikehold av kabel og koblingsboks andelseiers ansvar."

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 15

Godkjenning av utvidede verandaer 1.etasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen godkjente i 2023 tilsvarende utvidelser. I henhold til vedtektene skal terrasser være i leilighetens bredde og max 4,5m ut i fra vegg til soverom

Følgende eiere har i 2024 søkt om godkjenning av tidligere utvidede verandaer:



Furumoveien 6A - liten plating foran vaskerom

Furumoveien 11A - størrelse 8,5m x 7m

Bjørnebærveien 4B - størrelse 5,45m x 3,42m

Bjørnebærveien 6C - størrelse 5,20m x 6,40. Verandaen har sidevegger med høyde 1,80m og lengde 2,6m. Liggende kledning med skrå ende.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne de tidligere utvidede terrasser i Furumoveien 11A, Bjørnebærveien 4B og Bjørnebærveien 6C.

For plating ved vaskerom i Furumoveien 6A ber styret generalforsamlingen godkjenne denne midlertidig under påvente av eventuell endringer av trapper ved inngangsparti.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til innstilling

Sak 16

Innkome saker - fra Furumoveien 8B - montering av markise i 1. etasje(verandaside)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier søkte i september 2023 om å sette opp markise i 1.etasje. Eier har opplyst at markisen skal være 5,15m lang.

Styret avviste søknaden da dette ikke er hjemlet i vedtektene og det må da vurderes i forhold til bygningstekniske forhold, estetiske utseende på fasaden og vedlikehold.

Markisen vil monteres på drageren som er under veranda i 2.etasje

Styret mener søknaden bør avslås med bakgrunn i hovedsaklig bygningstekniske årsaker og vedlikehold. Det viser seg at drageren trenger ofte vedlikehold. Ved å montere noe på denne vil dette vanskeliggjøre og fordyre nødvendig vedlikehold.

I tillegg vil montering av markise utenfor veranda i 1.etasje ha betydning for fasadens utseende og det estetiske inntrykket på boligene og i bomiljøet.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise søknaden om montering av markise på utsiden av veranda i 1 etasje.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas



Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Styremedlemmer deltar på styremøter og bidrar til arbeidet med oppgaver i borettslaget.

Varamedlemmer velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Christian Kåsen
- Magnhild Wittersø

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elizabete Damil
- Glenn Martin Engblom
- Ove Wisløff

Sak 18

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:

- Bente Skaug

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Petter Ramm

Sak 19

Medlem til valgkomite for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi trenger 3 medlemmer til valgkomiteen



Forslag til vedtak

Forslag til medlemmer fremmes i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Skaug	Furumveien 9 D
Styremedlem	Kirsten Bircherod Calundan	Øvre Fjellvei 7 A
Styremedlem	Petter Ramm	Furumveien 11 B
Varamedlem	Glenn Martin Eriksen Engblom	Furumveien 11 A
Varamedlem	Hans Christian Kåsen	Bjørnebærveien 8 C
Varamedlem	Magnhild Wittersø	Bjørnebærveien 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bente Skaug Furumveien 9 D

Varadelegert
Petter Ramm Furumveien 11 B

Valgkomiteen

Cecilie Buvoll Furumveien 8 C
Gry Flostrand Furumveien 6 A
Tore Grande Øvre Fjellvei 7 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post midtrelabakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Midtre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Midtre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952597264, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 249

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.



Midtre Labakken 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter i 2023. I tillegg er det avholdt 2 møter med OBOS Forvaltning vedrørende regnskap og budsjett. Styreleder og styremedlem har deltatt på OBOS s høstseminar og digitale kurs. Styret har behandlet saker fra andelseierne vedrørende søknad om trampoliner, utvidede verandaer i 1. etasje, omgjøring av bod til boareal, oppsetting av markise og varmpumper. Spørsmål vedrørende brøyting, maur i og utenfor bolig, felling av trær og busker, grevling på området, ødelagte garasjedører har også blitt behandlet i styret.

Formell kommunikasjonen med eiere har inneværende år hovedsakelig vært ved digital kommunikasjon via VIBBO. Pr dd. er 93% av eiene brukere av digital kommunikasjon. Eiere uten digital kommunikasjon mottar papirutgave. Det ble i 2023 lagt ut 23 meldinger under nyheter på VIBBO.

Styret har gjennomført 4 HMS-runder på området inneværende år og har vedtatt av internkontrollskjemaet fra OBOS heretter sendes eiere hvert andre år.

Styret har i 2023 vedtatt å videreføre avtalen med Altibox. Prestrud Gård vil fortsatt være ansvarlig for vedlikehold på grøntområdene sommer og brøyting/strøing om vinteren.

Alle eiere fikk i 2023 tilbud om skifte av garasjeportåpner. Det var kun 8 som benyttet tilbudet. Styret har inngått avtale om ettersyn/vedlikehold av alle garasjedører hvert annet år (første år i 2024) med Gurmark Bygg og Isolering AS.

I 2023 ble alle hus malt. Alle flater ble malt med unntak av inngangsdør og garasjedører. Det ble tatt opp lån på for å få gjennomført malingen. I forbindelse med maling av hus gjorde den enkelte eier en stor jobb med å klargjøre verandaer og klippe ned busker og blomster nær hus. Engers Malerservice utførte arbeidet i løpet av ca 6 uker på en ryddig og tilfredstillende måte.

I 2023 ble resterende pipehatter skiftet. Takrenner ble spytt og det ble startet med å kontrollere nedløp og bytte takrenner som var ødelagt av is. Dette arbeidet fortsetter i 2024. Det ble lagt nytt beslag over takventiler til loft i alle hus.

Borettslaget har i 2023 mottatt kr 16726 fra OBOS til miljøprosjekt. Dette er øremerkede midler og kan kun benyttes til spesielle tiltak. Inneværende år fikk Bjørnebærveien 2 nytt søppelhus og det ble fjernet/kuttet tujaer/trær området ved Bjørnebærveien 2 og Furumoveien 2/4.

Styret har revidert den kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan for hus og området. For 2024 vil følgende være prioriterte oppgaver:



-Arbeidet med utbedring/vedlikehold av grøntområdet vil fortsette på området ved Furumoveien 6/8. Arealet ved Bjørnebærveien 2 vil planeres og det vil bli fjernet stubber der dette er nødvendig.

-Styret har i 2023 fått tilstandsrapport på utetrapene og vil i 2024 foreta utbedring av noen av disse

-Kontroll/ vedlikehold av elektrisk anlegg på fellesområdet(garasjeanlegg)

-Nye utelamper på garasjer

-Boddører garasjer B6-4(5 dører)

-Bytte nedløpsrenner

-Rense kummer

-Vedlikehold (i henholdt til avtale) av garasjeporter

Felleutgiftene i borettslaget har i 2023 økt 2 ganger med totalt kr 800,-. Dette skyldes en stor prisøkning i samfunnet og at renteutgiftene økte betydelig i 2023.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overføring fra miljøkontoen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak maling.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325.000 til større vedlikehold, se styrets arbeid for mer informasjon om planene for 2024.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter øker med 9,1% for en standardbolig i 2024.

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 Midtre Labakken Borettslag.

Lån

Midtre Labakken Borettslag har lån i DNB.

Lånenr.: 16367073636

Lån utbetalt:	30.05.23	Førrige forfäll:	
Lånebeløp:	10 611 076,00	Saldoc:	10 506 347,00
Ant.terminer:	68	Terminbeløp:	221 893,00
flytende rente		Rentesats:	4,5% (Effektiv: Ukjent)

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 8,62 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	702 324	466 179	702 324	1 037 733
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-907 508	703 045	505 451	450 358
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 910	25 909	0	25 909
Tillegg for nye langsiktige lån	15 10 611 076	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -9 393 374	-492 600	-511 000	-436 000
Innsk. øremerk. bankkto	-695	-209	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	335 409	236 145	-5 549	40 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 037 734	702 324	696 775	1 078 000
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 288 902	765 987		
Kortsiktig gjeld	-251 168	-63 663		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 037 734	702 324		



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 655 900	2 340 000	2 659 000	2 948 000
Andre inntekter	3	90 044	3 600	3 600	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 745 944	2 343 600	2 662 600	2 948 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 831	-12 831	-12 831	-14 100
Styreonorar	5	-92 000	-91 000	-95 000	-100 000
Avskrivninger	14	-25 910	-25 909	0	-25 909
Revisjonshonorar	6	-7 623	-6 115	-5 600	-6 900
Forretningsførerhonorar		-94 420	-90 790	-95 330	-101 000
Konsulenthonorar	7	-4 250	-875	-3 000	-5 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-1 752 753	-185 674	-332 500	-495 000
Forsikringer		-135 024	-117 871	-135 000	-159 000
Festeavgift		-25 233	-25 233	-25 233	-25 233
Kommunale avgifter	9	-726 265	-564 466	-728 000	-800 000
Energi/fyring		-6 758	-11 464	-15 500	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 933	-169 572	-178 355	-186 700
Andre driftskostnader	10	-115 257	-71 890	-110 000	-121 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 185 056	-1 381 490	-1 744 149	-2 045 642
DRIFTSRESULTAT		-439 112	962 110	918 451	902 358
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 501	3 333	0	0
Finanskostnader	12	-483 897	-262 398	-413 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 396	-259 065	-413 000	-452 000
ÅRSRESULTAT		-907 508	703 045	505 451	450 358
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	703 045		
Fra opptjent egenkapital		-907 508	0		



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 225 581	10 225 581
Andre varige driftsmidler	14	181 370	207 280
Miljøbankkonto, øremerket		15 222	42 020
SUM ANLEGGSMIDLER		10 422 173	10 474 881
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		901 749	408 952
Sparekonto OBOS-banken		387 153	357 036
SUM OMLØPSMIDLER		1 288 902	765 987
SUM EIENDELER		11 711 075	11 240 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		146 029	1 053 537
SUM EGENKAPITAL		149 929	1 057 437
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 305 059	9 087 357
Borettsinnskudd	16	990 600	990 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	14 318	41 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 309 977	10 119 768
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 042	59 590
Påløpte renter		144 465	4 073
Påløpte avdrag		103 662	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 168	63 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 711 075	11 240 868
Pantstillelse	18	14 100 000	14 100 000
Garantiansvar		0	0

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 92 000.

Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 620, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-4 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Engers Malerfirma AS	-1 439 876
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 439 876
Drift/vedlikehold bygninger	-247 998
Drift/vedlikehold elektro	-2 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 611
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 752 753

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-726 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-726 265

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 500
Snørydding	-68 500
Andre fremmede tjenester	-606
Trykksaker	-2 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 208
Andre kostnader tillitsvalgte	-620
Andre kontorkostnader	-2 642
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 257



10

Midtre Labakken Borettslag

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 812
SUM FINANSINNTEKTER	15 501

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-160 650
Renter og gebyr på lån i DNB	-323 247
SUM FINANSKOSTNADER	-483 897

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	10 225 581
SUM BYGNINGER	10 225 581

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.249

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

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

Kostpris	137 812
Tilgang 2021	121 288
Avskrevet tidligere	-51 819
Avskrevet i år	-25 910
	181 370
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	181 370

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-25 910**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,34 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-13 825 000
Nedbetalt tidligere	4 737 643
Nedbetalt i år	9 087 357

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-10 611 076
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	306 017

-10 305 059

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 305 059****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	990 600
------------------	---------

BORETTSINNSKUDD **990 600****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-14 318
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-14 318****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	990 600
Pantelån	10 305 059
Påløpte avdrag	103 662
TOTALT	11 399 321

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

Bygninger	10 225 581
TOTALT	10 225 581



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1330443. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 – 2023	Diverse	Alle resterende pipehatter skiftet. Ny garasjeport i Bjørnebærveien 8A. Nytt søppelskur for Bjørnebærveien 2.
2023 - 2023	Maling	Alle hus og garasjer ble malt. Ytterdør og garasjedør ble ikke malt
2022 – 2022	Beskyttelse luftkanaler	Montering av ny beskyttelse over utvendige luftkanaler under tak på alle hus
2022 – 2022	Utbedring fellesanlegg	Utbedring av fellesanlegg (fjerning av tujaer og planering) ved Furumveien 11
2022 – 2022	Maling	Maling av vestvegg Furumveien 6 og



		11, og Bjørnebærveien 8
2022 - 2022	Arbeid med piper	Utbedring av pipehatter i Furumveien 2b og 6d og Bjørnebærveien 2a Kontroll av alle pipehatter
2021 – 2021	Oppmerking av gjesteparkeringsplasser	
2021 – 2021	Arbeid med piper	Utbedring av pipehatt med lekkasje i Bjørnebærveien 2A, ny pipehatt montert. Utbedring av lekkasje fra pipe i Furumveien 6C. Skiftet lekter og papp rundt pipe. Ny pipehatt montert. Forsikrings sak: Nytt gulv lagt. Pipehatter i Bjørnebærveien 2 b/c/d kontrollert.
2021 – 2021	Hovedstoppekraner og kummer	Lokalisering og markering av hovedstoppekraner og kummer
2021 – 2021	Maling	Vestsider i F2, F6,F11, B4, B6 Sørsider i F4,F8,F9,B2,B6,B8 B:Bjørnebærveien F: Furumveien Firmaet fikk ikke malt ferdig i Furumveien 2 og 4
2021 – 2021	Diverse	Montert lys i nytt søppelskur for Bjørnebærveien 2/4/6. Ny lampe montert på vegg garasje Bjørnebærveien 6
2021 – 2021	Utskifting av ovner i 15 leiligheter	Skiftet fordi Vestfold Interkommunale brannvesen ikke kan fjerne sot fra tidligere ovner. Rapport fra 08.12.2015
2020 – 2021	Postkasse- og søppelskur	Nye postkasse- og søppelskur er montert. Optimalisert størrelsene på søppelbeholdere og fått på plass beholdere for plast.
2020 – 2020	Maling av balkonger	Alle kledningsbord på balkonger i 2. etg. er vasket og malt, samt dragere/stendere der det var behov.



2019 - 2019	Vedlikehold av takstein garasjerekker	Vasket og imprignert alle takene tilhørende borettslagets garasjerekker.
2019 - 2019	Elbil-lading	Lagt strøm for elbillading fra husene og til garasjerekkene.
2017 - 2017	Oppstillingsplasser	Laget og gruset oppstillingsplasser ved garasjeanlegg i sørenden av borettslagets eiendom.
2015 - 2015	Utvendige trapper	Rettet opp diverse utvendige trapper
2015 - 2016	Vask og impregnering av tak m.m,	Vask og impregnering av takene i Furumveien 2-4-6-8. Fjernet aske i 14 ovner.
2013 - 2014	Drenering	Drenert rundt Furumveien 6-8
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	Rehabilitering med etterisolering av vegger (+10 cm) og tak (+20 cm), ny fasadekledning, nye vinduer og fornying av balkongene ble gjennomført i 2012.
2012 - 2012	Drenering	Drenert rundt Bjørnebærveien 6-8 og Furumveien 9.
2009 - 2012	Rehabilitering og oppgradert alle hus	Etterisolert og skiftet kledning. Skiftet vinduer og dører utvendig. Bygget ny altan i andre etasje hos alle.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HKLZY-GQA37-LCEYK-BG5CD-FJG01-3PV70



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 17:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HHLZY-GQA37-LCEYK-BG5CD-FJG01-3PV70

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>

30 av 32

Revisjonsberetning_s.3196.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 3196 Selskapsnavn: Midtre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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