



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 153 498 | 1 047 055 |
| Sum inntekter | | 1 153 498 | 1 047 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 65 037 | 65 037 |
| Annen driftskostnad | | 802 736 | 1 051 616 |
| Sum kostnader | | 867 773 | 1 116 653 |
| Driftsresultat | | 285 725 | -69 598 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 020 | 3 765 |
| Sum finansinntekter | | 5 020 | 3 765 |
| Annen finanskostnad | | 173 993 | 98 568 |
| Sum finanskostnader | | 173 993 | 98 568 |
| Netto finans | | -168 973 | -94 803 |
| Resultat før skattekostnad | | 116 752 | -164 401 |
| Årsresultat | | 116 752 | -164 401 |
| Totalresultat | | 116 752 | -164 401 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 116 752 | -164 401 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 116 752 | -164 401 |



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 | | 2 623 165 | 2 623 165 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 623 165 | 2 623 165 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 27 700 | 19 393 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 27 700 | 19 393 |
| Sum anleggsmidler | | 2 650 866 | 2 642 559 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 41 291 | 40 015 |
| Sum fordringer | | 41 291 | 40 015 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 420 196 | 395 633 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 420 196 | 395 633 |
| Sum omløpsmidler | | 461 488 | 435 648 |
| SUM EIENDELER | | 3 112 353 | 3 078 206 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 158 398 | 1 275 150 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 158 398 | -1 275 150 |
| Sum egenkapital | | -1 156 598 | -1 273 350 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 436 232 | 3 526 867 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 831 617 | 823 897 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 267 849 | 4 350 764 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 267 849 | 4 350 764 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 102 | 792 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 102 | 792 |
| Sum gjeld | | 4 268 951 | 4 351 556 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 112 353 | 3 078 206 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370872

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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: 960 395 840
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 153 498 | 1 047 055 |
| Sum inntekter | | 1 153 498 | 1 047 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 65 037 | 65 037 |
| Annen driftskostnad | | 802 736 | 1 051 616 |
| Sum kostnader | | 867 773 | 1 116 653 |
| Driftsresultat | | 285 725 | -69 598 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 020 | 3 765 |
| Sum finansinntekter | | 5 020 | 3 765 |
| Annen finanskostnad | | 173 993 | 98 568 |
| Sum finanskostnader | | 173 993 | 98 568 |
| Netto finans | | -168 973 | -94 803 |
| Resultat før skattekostnad | | 116 752 | -164 401 |
| Årsresultat | | 116 752 | -164 401 |
| Totalresultat | | 116 752 | -164 401 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 116 752 | -164 401 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 116 752 | -164 401 |



Organisasjonsnr: 960 395 840
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 2 623 165 | 2 623 165 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 27 700 | 19 393 |
| Sum anleggsmidler | | 2 650 866 | 2 642 559 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 41 291 | 40 015 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 420 196 | 395 633 |
| Sum omløpsmidler | | 461 488 | 435 648 |
| SUM EIENDELER | | 3 112 353 | 3 078 206 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 1 158 398 | 1 275 150 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 158 398 | -1 275 150 |
| Sum egenkapital | -1 156 598 | -1 273 350 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 436 232 | 3 526 867 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 831 617 | 823 897 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 267 849 | 4 350 764 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 267 849 | 4 350 764 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 102 | 792 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 102 | 792 |
| Sum gjeld | 4 268 951 | 4 351 556 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 112 353 | 3 078 206 |



Organisasjonsnr: 960 395 840
NORDRE 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

Nordre Labakken Borettslag

11. mars 2024

Selskapsnummer: 3195





Velkommen til årsmøte i Nordre 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:

11. mars 2024 kl. 18:00, Kjærnåsveien 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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Søknad om å bygge to uteboder, Bjørnebærveien 23
9. Vedtektsendring
10. Vedtektsendring
11. Søknad om oppføring av pergola, Bjørnebærveien 1
12. Søknad om oppsetting av ny bod, Bjørnebærveien 19
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre 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
Janne Støen 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 Madeleine Sundin foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 57 000

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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



Innstilling

Styrets forslag vedtas

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janne Støen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arnhild Dahle

Sak 8

Søknad om å bygge to uteboder, Bjørnebærveien 23

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styret og beboere i Nordre Labakken Borettslag.

Line og jeg (Kåre) Levin overtok Bjørnebærveien 23 i august 2023. Eiendommen fremstår med original bygningsmasse fra 1972 og har pr i dag ingen nye tilbygg eller sidebygninger.

Vi sender med dette inn en søknad til generalforsamlingen om å få oppføre 2 identiske uteboder. Den ene uteboden skal erstatte opprinnelig bod fra 1972 på baksiden av huset og den andre uteboden oppføres på fremsiden av huset.

Eksisterende utebod er i dårlig forfatning, og vi ønsker å erstatte den gamle uteboden med en ny og mer solid modell som er utstyrt med moderne låsemekanismer og solide materialer, for å gi bedre beskyttelse mot innbrudd og tyveri.

Videre vil vi få en bedre plassutnyttelse og bedre lagringsløsning, samt tryggere oppbevaring av våre eiendeler.

Gammel bod er 5,3 m² og ny bod er 8,4. Den andre boden (identisk og 8,4 m²) søkes oppsatt på framsiden av huset ved port/innkjøring. Denne plasseringen kommer ikke i konflikt med øvrig "infrastruktur" slik som vann/avløp eller elektriske installasjoner.

Med vennlig hilsen Line og Kåre Levin

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nordre Labakken borettslag godkjenner oppføring av boder i Bjørnebærveien 23 som vist i dokumentasjon vedlagt søknaden. Generalforsamlingen forutsetter at styret avklarer at tiltaket er innenfor utnyttelsesgraden og reguleringsplanen før tiltaket kan gjennomføres.



Vedlegg

- 2. 2 stk uteboder - Fasade og mål.pdf
- 3. Forenklet situasjonskart boder.pdf

Sak 9

Vedtektssendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Presisering av pkt 5-1(3), Andelseiers vedlikeholdsplikt. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

Denne setningen foreslås endret til:

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning ev. kommunal ledning.

Forslag til vedtak

Vedtektssendringen godkjennes

Vedlegg

- 4. 3195 Nordre Labakken Borettslag.pdf

Sak 10

Vedtektssendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av punkt 5-2 (3), Borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Foreslås endret til:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og varmtvannsbereder.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektssendring godkjennes.



Sak 11

Søknad om oppføring av pergola, Bjørnebærveien 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om å sette opp en pergola med grunnflate på ca 15m². Pergolaen vil ligge i bakkant av tomten og vil ikke skygge for sol hos naboene.

Vedlagt dokumentasjon

- Plassering i hagen

Vestskogen 19. februar 2024

Janne Støen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nordre Labakken borettslag godkjenner oppføring av pergola i Bjørnebærveien 1 som vist i dokumentasjon vedlagt søknaden. Generalforsamlingen forutsetter at styret avklarer at tiltaket er innenfor utnyttelsesgraden og reguleringsplanen før tiltaket kan gjennomføres.

Vedlegg

5. Pergola.pdf

Sak 12

Søknad om oppsetting av ny bod, Bjørnebærveien 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Vi har et ønske å gjennomføre endringer for å få en hensiktsmessig utnyttelse av eiendomsmassen i Bjørnebærveien 19. Vi ønsker bl.a. å flytte plasskrevende objekter som i dag tar bilens plass i carporten/garasjen.

Dagens lekestue, som var etablert da vi flyttet inn, viser seg å ligge delvis på kommunal eiendom. Vi vil flytte lekestua og sette opp et bygg. Disse kobles sammen til en enhet.

Eiendomsgrensen mot kommunal eiendom på nordsiden har en skrå vinkel i forhold til huset. Dette forholdet har i stor grad påvirket plasseringen for å få en hensiktsmessig utnyttelse av arealet, samtidig som reguleringsplanens krav til møneretning er ivaretatt.

Byggets areal og mål



- Den nye boden vil bestå av et bygg hvor bygningskroppen er 4,4 m bred og 6 m lang. Bruksareal (BRA) er 24,4 m².
- Den eksisterende lekestua vil bli plassert og festet på nordsiden av den nye boden. Takkonstruksjonen endres fra saltak til pulttak. Lekestua er 2,4 m bred og 3 m lang. Bruksareal (BRA) er 7,2 m².
- Den eksisterende vedboden er 2 m bred, 3 m lang og 1,5 m høy. Denne vil bli fjernet.
- Totalt vil bygningsmassen ha et bruksareal (BRA) på 31,6 m².

Vedlagt dokumentasjon

- Situasjonsskart - som viser dagens situasjon
 - Situasjonsskart - som viser ny situasjon
 - Fasader og snitt av ny ønsket bygningsmasse
 - Gjeldende reguleringsplan for eiendommen
 - Utfylt skjema fra «direktoratet for byggkvalitet»
- Denne viser at vi kan bygge omsøkt bod under forutsetning av at:
- utnyttelsesgrad for borettslagets eiendom ikke overskrides
 - at reguleringsbestemmelsene tillater at boder settes opp på borettslagets eiendom

Annet

- Det er avklart at Færder kommune setter krav om at det ikke kan bygges nærmere enn 4 meter fra eksisterende avløpsnett på nordsiden av eiendommen. Bygningskroppen på boden vil ligge lenger fra den kommunale ledningen enn dette.
- Hjemmelsinnehaverne i
 - Bjørnebærveien 17, Karin Maczko
 - Bjørnebærveien 21, Jan Ingolf Steinsholter begge orientert om planene og har sett tegningene. De har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Vestskogen 10. februar 2024

Arnhild Dahle og Martin Pedersen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nordre Labakken borettslag godkjenner oppføring av ny bod i Bjørnebærveien 19 som vist i dokumentasjon vedlagt søknaden. Generalforsamlingen forutsetter at styret avklarer at tiltaket er innenfor utnyttelsesgraden og reguleringsplanen før tiltaket kan gjennomføres.



Vedlegg

- 6. 1 - Kart over eksisterende situasjon - Ny bod Bjørnebærveien 19.pdf
- 7. 2 - Kart over ny situasjon - Ny bod Bjørnebærveien 19.pdf
- 8. 3 - Fasader og snitt - Ny bod Bjørnebærveien 19.pdf
- 9. 4 - Reguleringsbestemmelser.pdf
- 10. 4a - Reguleringsplan - Plankart.pdf
- 11. 4b - Reguleringsplan - Illustrasjon.pdf
- 12. 5 - Kontrollskjema Direktoratet for byggkvalitet - Ny bod Bjørnebærveien 19.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janne Støen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnhild Dahle

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Maczko
- Martin Pedersen
- Torunn Grøtte

Sak 14

Valgkomité

Innstilling

Styrets forslag vedtas

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Britt Veirød

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Kari Anne Nordnes



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------|-------------------|
| Leder | Janne Støen | Bjørnebærveien 1 |
| Styremedlem | Arnhild Dahle | Bjørnebærveien 19 |
| Styremedlem | Lisbeth Husebæk | Bjørnebærveien 9 |
| Varamedlem | Torunn Grøtte | Furumveien 3 |
| Varamedlem | Karin Maczko | Bjørnebærveien 17 |
| Varamedlem | Martin Pedersen | Bjørnebærveien 19 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Janne Støen Bjørnebærveien 1

Varadelegert

Arnhild Dahle Bjørnebærveien 19

Valgkomiteen

Kari-Anne Nordnes Bjørnebærveien 15
Anne Britt Veirød Bjørnebærveien 7

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Nordre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Nordre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 960395840, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 260

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.

Nordre 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

Det har vært avholdt 7 styremøter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg har vi hatt noen uformelle møter/samtaler for å gjøre nødvendige avklaringer.

I 2023 har styret bl.a. jobbet med:

- Arrangert sommerfest i Bjørnebærveien
- Befaring i forbindelse med rehabilitering av pipeløp
- Framforhandlet ny forsikringsavtale
- Videreført avtaler om gressklipping med Prestrud Gård og snøbrøyting med Nøtterøy Vedlikeholdservice

I følge vedtektene er borettslaget ansvarlig for å dekke bla. bytte av varmtvannsbereder og sluk, når dette må byttes. Det som borettslaget skal dekke, skal borettslaget ha faktura på, i borettslagets navn. Styret opplever at flere andelseiere ikke forholder seg til vedtektene på dette punktet (jmf. pkt. 5-1 (7) i vedtektene), men bestiller og bytter og krever refusjon i etterkant. Dette gjør det vanskelig for styret å ha oversikt over økonomien, samtidig som det ikke blir korrekt regnskapsmessig. I disse tilfellene får heller ikke styret anledning til å vurdere skadene, eller bruke håndverkere som vi har avtaler med.



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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak store renteøkninger gjennom året.

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.



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 84.000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter på 10 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømtøtten 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 Nordre Labakken Borettslag.

Lån

Nordre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Låntype | Rente |
|------------|-------------|----------------|---------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|
| HABA01 | 94817216026 | 3 768 935,00 | 30.12.20 | 100 Terminer | Annuitet, kvartalsvis forfall | 5,85% flytende rente |

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 %.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE 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 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.

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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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: 5CKMD-SZKV2-HECTH-UZDSB-8VLU5-8WYV1



NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

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. | 434 856 | 715 804 | 434 856 | 460 386 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 116 752 | -164 401 | 124 202 | 124 202 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 14 | -90 635 | -116 452 | -100 000 | -81 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -587 | -96 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 25 530 | -280 949 | 24 202 | 43 202 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 460 386 | 434 856 | 459 058 | 503 588 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 461 488 | 435 648 |
| Kortsiktig gjeld | -1 102 | -792 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 460 386 | 434 856 |



NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 153 498 | 1 047 055 | 1 151 000 | 1 265 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 153 498 | 1 047 055 | 1 151 000 | 1 265 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 037 | -8 037 | -8 000 | -8 000 |
| Styrehonorar | 4 | -57 000 | -57 000 | -57 000 | -57 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 217 | -5 020 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -93 770 | -90 165 | -95 000 | -99 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -938 | -5 068 | 0 | 0 |
| Kontingenter | | -3 600 | -3 600 | -3 600 | -3 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -61 803 | -365 179 | -84 000 | -84 000 |
| Forsikringer | | -83 562 | -76 827 | -84 000 | -92 000 |
| Festeavgift | | -21 798 | -21 798 | -21 798 | -21 798 |
| Kommunale avgifter | 8 | -350 908 | -269 089 | -347 000 | -385 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -161 783 | -158 144 | -165 000 | -170 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -18 357 | -56 726 | -21 400 | -22 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -867 773 | -1 116 653 | -891 798 | -948 798 |
| DRIFTSRESULTAT | | 285 725 | -69 598 | 259 202 | 316 202 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 5 020 | 3 765 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -173 993 | -98 568 | -135 000 | -192 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -168 973 | -94 803 | -135 000 | -192 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 116 752 | -164 401 | 124 202 | 124 202 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 116 752 | 0 | | |



NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 2 623 165 | 2 623 165 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 27 700 | 19 393 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 650 866 | 2 642 559 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 41 291 | 40 015 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 307 378 | 85 795 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 112 818 | 309 838 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 461 488 | 435 648 |
| SUM EIENDELER | | 3 112 353 | 3 078 206 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * 100 | | 1 800 | 1 800 |
| Udekket tap | 13 | -1 158 398 | -1 275 150 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 156 598 | -1 273 350 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 3 436 232 | 3 526 867 |
| Borettsinnskudd | 15 | 804 600 | 804 600 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 27 017 | 19 297 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 267 849 | 4 350 764 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Påløpte renter | | 1 102 | 792 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 102 | 792 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 112 353 | 3 078 206 |
| Pantstillelse | 17 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 13.02.2024
Styret i Nordre Labakken Borettslag



Janne Støen/s/

Arnhild Dahle/s/

Lisbeth Husebæk/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 1 150 200 |
| Tillegg renovasjon | 3 298 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 153 498 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|--------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 037 |
|--------------------|--------|

SUM

| | |
|--------------------------|---------------|
| PERSONALKOSTNADER | -8 037 |
|--------------------------|---------------|

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 57 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 217.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-------------|
| OBOS Prosjekt AS | -938 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -938 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -47 417 |
| Drift/vedlikehold VVS | -7 325 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 750 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 311 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -61 803 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -350 908 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -350 908 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 400 |
| Snørydding | -12 250 |
| Andre fremmede tjenester | -264 |
| Andre kontorkostnader | -396 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Bank- og kortgebyr | -2 057 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -18 357 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 453 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 567 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 5 020 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -173 993 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -173 993 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Kostpris/bokført verdi 2004 | 2 623 165 |
|-----------------------------|-----------|



SUM BYGNINGER **2 623 165**

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.260

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -3 800 000 |
| Nedbetalt tidligere | 273 133 |
| Nedbetalt i år | 90 635 |
| | -3 436 232 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 436 232****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 1972 | -804 600 |
|------------------|----------|

SUM BORETTINNSKUDD **-804 600****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------------|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -27 017 |
|-------------------------|---------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-27 017****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|------------------|
| Pantelån | 3 436 232 |
| TOTALT | 3 436 232 |

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

| | |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 2 623 165 |
|-----------|-----------|



TOTALT

2 623 165



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587811. 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.

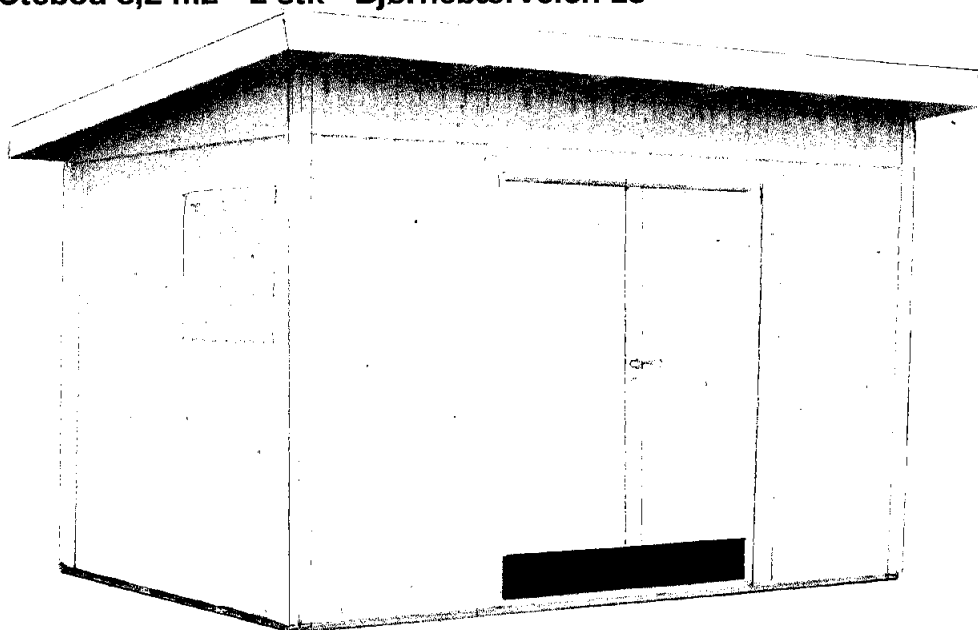
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

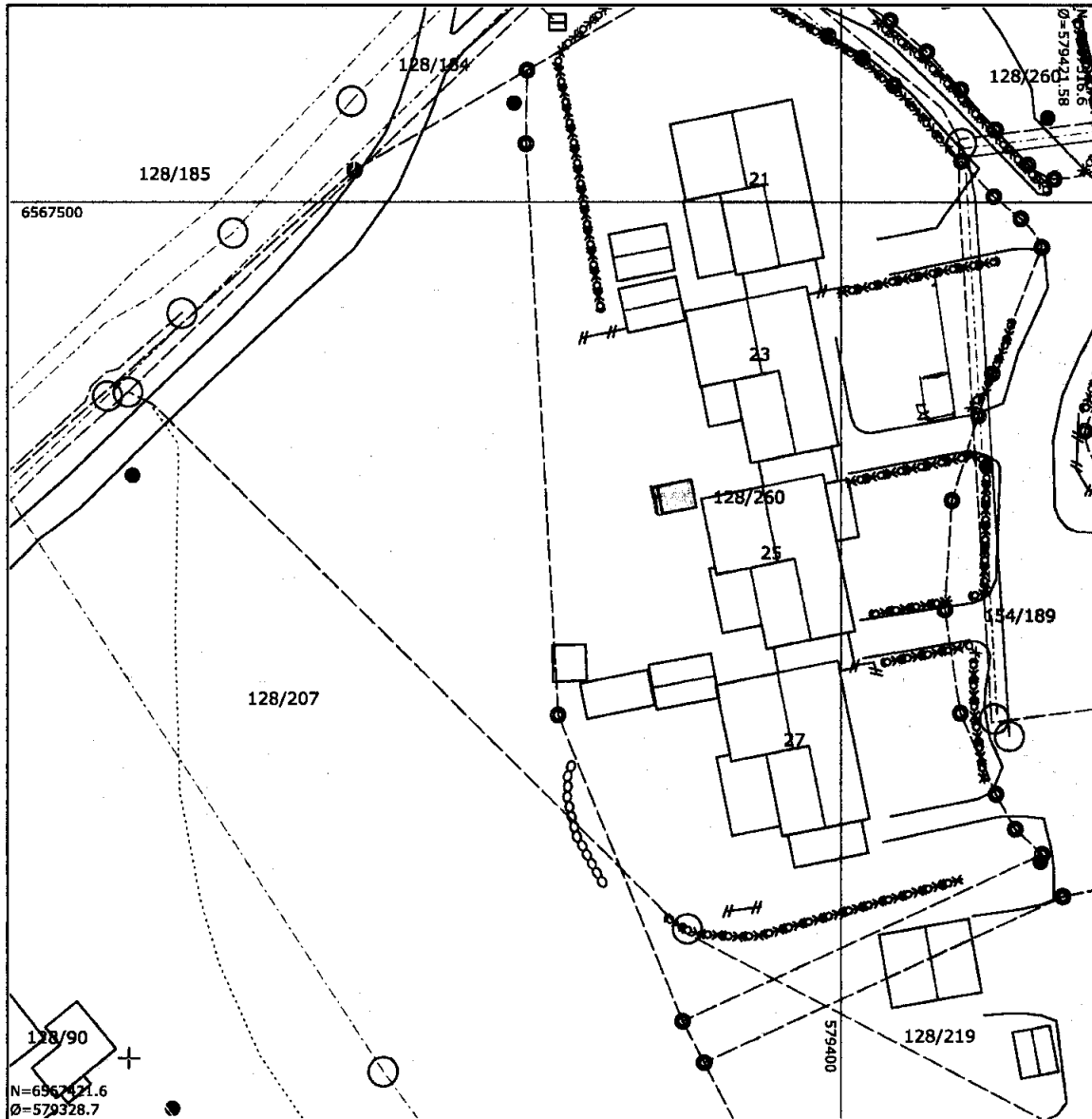
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende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

Utebod 8,2 m2 - 2 stk - Bjørnebærveien 23

| Mål | ny bod | gammel bod |
|--------------------|---------------|-------------------|
| Bredde | 348 cm | 257 cm |
| Dybde | 239 cm | 207 cm |
| Høyde | 250 cm | 265 cm |
| Dimensjoner | | |
| Utvendig areal | 8,4 m2 | 5,3 m2 |



FORENKLET SITUASJONSKART



©FÆRDER KOMMUNE

Adresse:

Dato: 12/7-2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89



Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- - - Overvannsledning
- - - Avløp felles
- - - Vedlegg 3
- - - Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



Vedtekter

For **NORDRE LABAKKEN borettslag** org nr 960 395 840

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. mai 1989 og generalforsamling den 11. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 08. mai 2018. Sist endret på generalforsamling 26.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Labakken borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1)

Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller



- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Dette gjelder også frittstående boder og anneks.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Andelseiere som anskaffer EL-bil plikter å sette opp ett ladepunkt for elbil i tilknytning til egen carport.

Kostnader til etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte andelseier.



Den enkelte andelseier må hente strøm til ladeboks fra eget sikringskap, og selv betale for strømforbruket.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsansvaret innebærer også vask og vedlikehold av utvendig maling og maling av lett tilgjengelige steder på boenheten som vinduskarmer, samt måking av tak og andelseiers disponible områder. Borettslaget dekker maling til opprinnelig bygningsmasse.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, samt rense takrenner.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier har ansvar for vedlikehold av utvendige boder og andre bygninger på andelseiers disponible område. Vedlikeholdsplikten vil også omfatte vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer/dører som andelseier har satt inn i opprinnelig og ny bygningsmasse.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereeder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av



stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte



stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



199810 10 10

10 10 10

Pergola.pdf



10 10 10

10 10 10 10

37 av 48

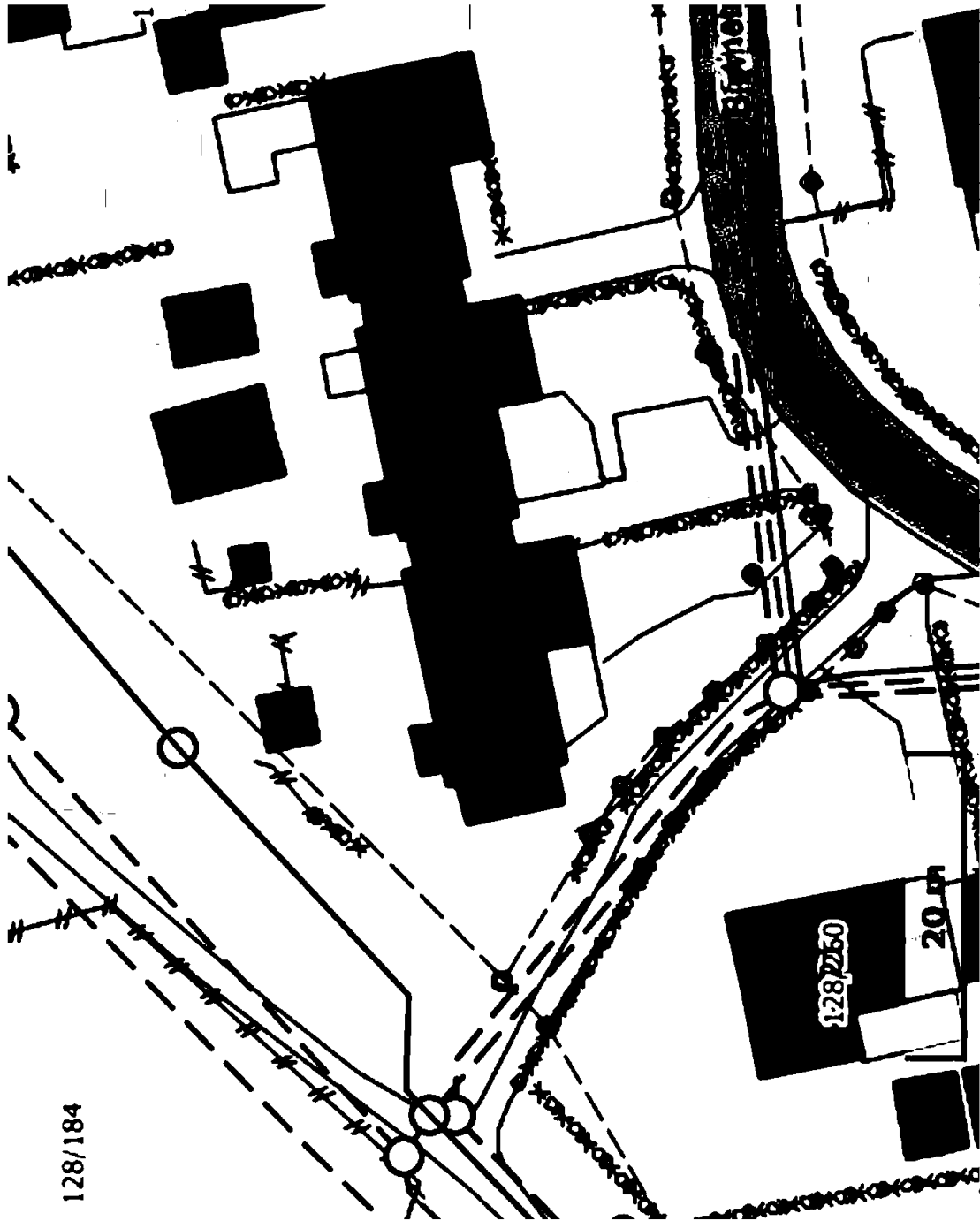
10 10 10 10

10 10 10 10

Vedlegg 5



Kart over eksisterende situasjon. Ny bod Bjørnebearveien 19.

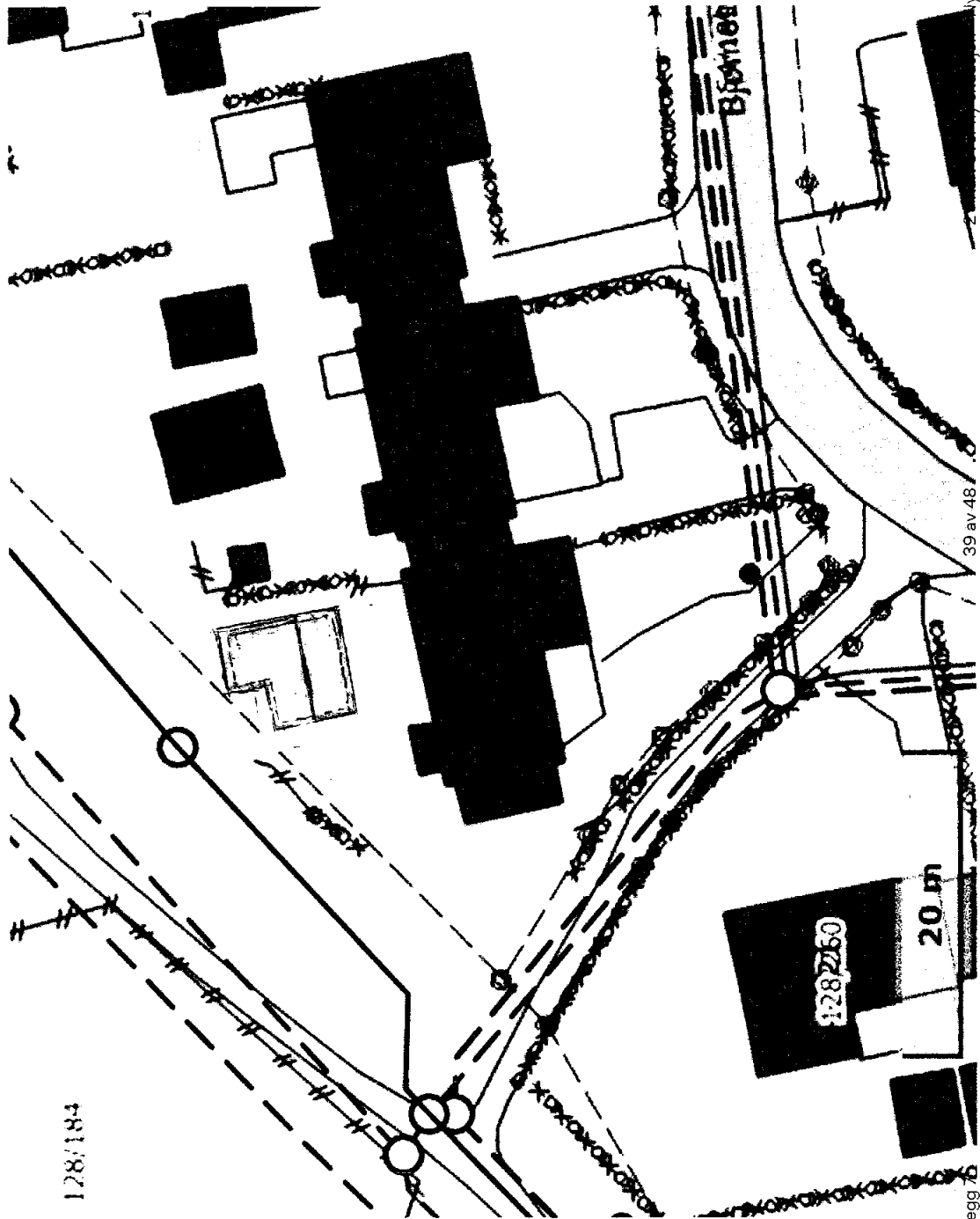


Vedlegg 6

1 - Kart over eksisterende situasjon - Ny bod Bjørnebearveien 19.pdf



Kart over ny situasjon. Ny bod Bjørnebærveien 19.



128/184

Vedlegg 7
Ny bod Bjørnebærveien 19.pdf
39 av 48



| | | | |
|---|-----------|-------------------------------------|------------------------------|
| igland GARASJEN | | Tilskshaver: Martin Pedersen | |
| BYA= 28 | BRA= 24.4 | Kundnr: 916280 | Konst/tegnr: meb |
| BYA er beregnet fra levedyktig bygging | | Ordre nr/fb. dato: 208816 | Dato: 26.01.2024 |
| Gnr: | Bnr: | Modell: FASADER | Tegningsnr: 208816.11 |
| | | 1.-S - Fasader bod Bjørne | |
| Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle størrelsesmessige forskjeller kan ikke påberopes. | | | |

40 av 48

440 x 600 cm

Vedlegg 8



REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Labakken - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. juni 1971.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. mars 1973.

§ 1

- a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- b. Det er på planen vist plass hvor transformatorstasjon kan plasseres.

§ 2

- a. Bygningenes plassering i forhold til veier og plasser samt bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.
- b. Bebyggelsen skal som vist på planen, utføres med atriumhus (kamhus) i en etasje og rekkehus i to etasjer, samt felles garasjeanlegg for d.s.

§ 3

- a. Alle hus oppføres med flate tak.
- b. For grupper som hører naturlig sammen kan bygningsrådet tillate annen takkonstruksjon.
- c. Farger på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsssjefen.
- d. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
- e. TV antenner og radioantenner skal legges opp som fellesanlegg og plasseres diskret i den utstrekning dette er mulig.

§ 4

- a. Avkjørsler er inntegnet på planen og utføres som vist.
- b. Plassering og utforming av evt. innhegning godkjennes av bygningsssjefen.
- c. Beplantning langs veier og gater må ikke ha større høyde enn 0,8 m og plantes i en avstand av min. 5,0 m fra midt i vei til plantens (buskens) ytterside når disse er utvokst. Beplantningene skal gi et godt helhetsbilde.
- d. Beplantning over 0,5 m høy skal ikke være nærmere veikryss enn den rette linje som er trukket mellom punkter som er beliggende i veienes senterlinjer, 30 m fra veikryssets senter, som vist på planen.
- e. Beplantningen må ikke hindre gåendes adkomst til friarealer og lekeplasser.
- f. Eksisterende trær som ikke er til hinder for byggevirksomheten bør søkes bevart.

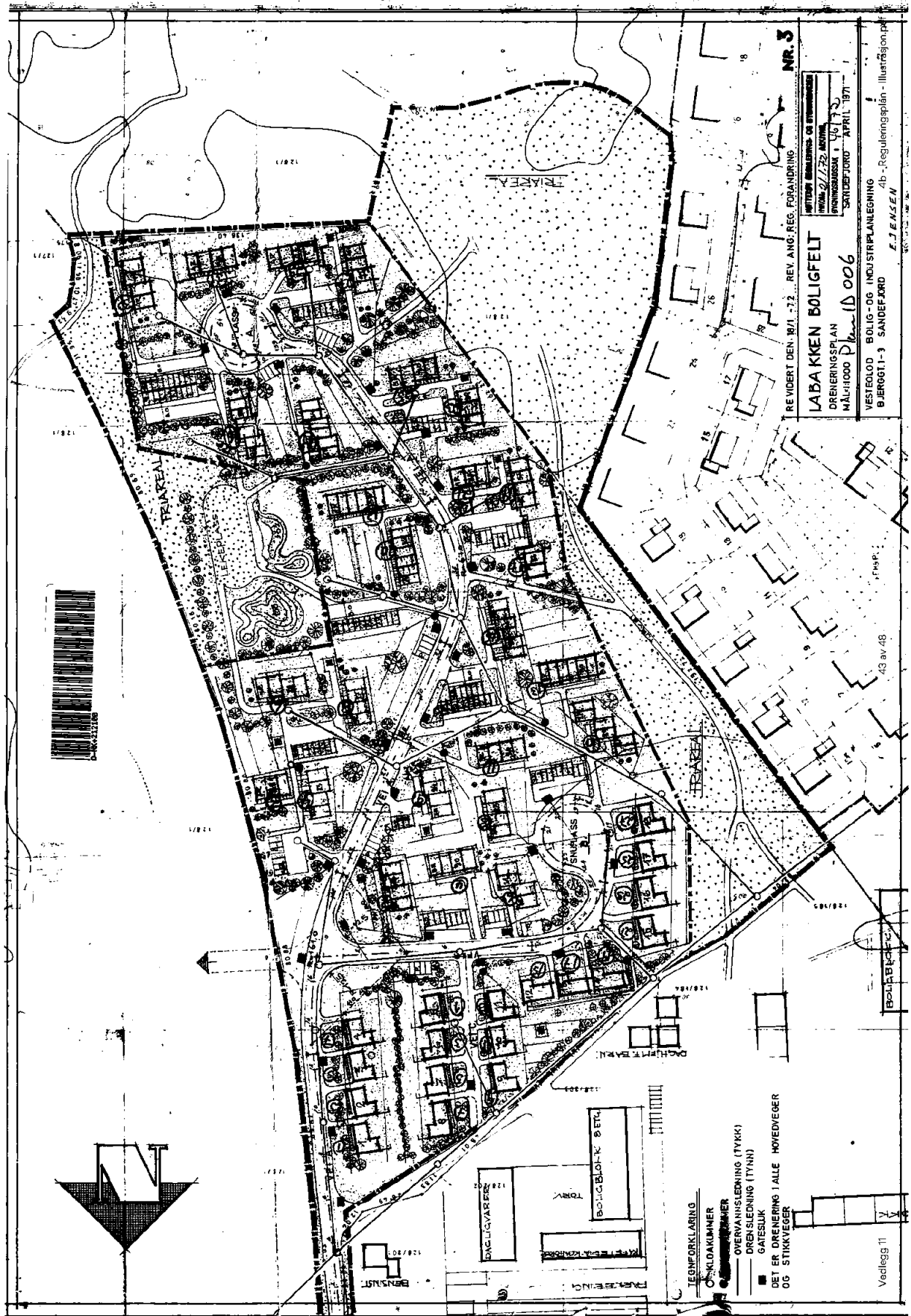
§ 5

- a. Tørkestativer for klær plasseres som vist på planen.
- b. Søppeldunker skal plasseres slik at disse er til minst mulig ulempe for omgivelsene. Bygningsmyndighetene avgjør i tvilstilfeller.
- c. Postkasser, eventuelle fellesstativer plasseres etter overenskomst mellom postverket og bygningsssjef.

§ 6

- a. Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og vedtekter vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Nøtterøy kommune.
- b. Etter disse reguleringsbestemmelser i krafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider imot nærværende bestemmelser.

- Reguleringsbestemmelser slutt -





RESULTAT

Du kan bygge uten å søke!

Svarene dine viser at du kan bygge uten å søke. Sjekk oppsummeringen under for å finne ut om du har svart riktig. Dette gjelder særlig spørsmålene om kommunale planer. Disse kan begrense hva du kan gjøre på eiendommen din uten å søke.

Er du i tvil om du har svart riktig? Ta en utskrift av svarene dine og kontakt kommunen.

Du trenger ikke varsle naboene om byggingen skriftlig, men vi anbefaler likevel å snakke med dem om byggeplanene dine i forkant.

Selv om du slipper å søke, er du nødt til å informere kommunen etter at bygget er ferdig. Bruk skjemaet "[Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#)".

Husk at det er ditt ansvar at du bygger lovlig. Dersom bygningen er ulovlig kan den i verste fall rives.

BYGG UTEN Å SØKE



Bruk av bygningen

Hvilken type bygning skal du bygge?

Hagestue, bod eller drivhus

Skal noen bo eller sove i bygningen?

Nei, ingen skal bo eller sove der

Skal bygningen ha flere rom?

Ja

Skal noen av rommene være enten kontor, atelier, hobby, arbeidsrom eller treningsrom?

Nei

Er det mindre enn 2,0 meter til bygning på naboeiendom?

Nei, det er minst 2,0 meter til bygning på naboeiendom

Om eiendommen

Er eiendommen bebygd?

Ja, eiendommen er bebygd

Er eiendommen regulert?

Ja, det finnes en reguleringsplan

Skal du bygge i et område regulert til landbruks-, natur- og friluftformål eller reindrift? (LNF-område)

Nei, jeg skal ikke bygge i et LNF-område

Størrelse på bygningen

Hvor stort blir det nye du skal bygge?

Under 50 m²

Skal bygningen ha kjeller, loft eller takterrasse?

Nei



Plassering på tomten

Skal bygningen plasseres minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen din?

Ja, det blir minst 1,0 meter til andre bygninger på eiendommen min

Skal det du bygger plasseres minst 1,0 meter fra nabogrensa?

Ja, det jeg bygger skal plasseres minst 1,0 meter fra nabogrensa

Skal du bygge over vann- og avløpsledninger?

Nei, jeg skal ikke bygge over vann- og avløpsledninger

Avstander og høyder

Skal du bygge i nærheten av offentlig vei?

Nei

Skal du bygge i et flom- eller skredutsatt område?

Nei

Skal du bygge nærmere enn 100 meter fra sjøen?

Nei, jeg skal bygge minst 100 meter fra sjøen

Skal du bygge nærmere enn 30 meter til et jernbanespor?

Nei, jeg skal ikke bygge nærmere enn 30 meter til et jernbanespor

Trenger du ny eller endret avkjørsel mot vei?

Nei, jeg trenger ikke ny eller endret avkjørsel mot vei

Er mønehøyde maksimalt 4,0 meter, og gesimshøyde maksimalt 3,0 meter?

Ja, mønehøyden er maksimalt 4,0 meter og gesimshøyden er maksimalt 3,0 meter

Hvor stort kan du bygge og andre forhold

Har eiendommen din stort nok areal til bygningen du ønsker å sette opp?

Ja, eiendommen min har stort nok areal til å bygge det jeg ønsker

Begrenser kommunale planer eller andre forhold hva du kan bygge?

Nei, det finnes ikke andre begrensninger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 3195 Selskapsnavn: Nordre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.