



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 055	1 005 294
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 055</b>	<b>1 005 294</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	64 324
Annen driftskostnad		1 051 616	626 267
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 116 653</b>	<b>690 591</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 598</b>	<b>314 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 765	363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 765</b>	<b>363</b>
Annen finanskostnad		98 568	60 806
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 568</b>	<b>60 806</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 803</b>	<b>-60 443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 401	254 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 623 165	2 623 165
Sum varige driftsmidler		2 623 165	2 623 165
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		2 642 559	2 623 165
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 015	40 086
Sum fordringer		40 015	40 086
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 633	676 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 633	676 088
Sum omløpsmidler		435 648	716 174
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 078 206</b>	<b>3 339 340</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 275 150	1 110 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 275 150</b>	<b>-1 110 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 273 350</b>	<b>-1 108 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 526 867	3 643 319
Øvrig langsiktig gjeld		823 897	804 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 350 764</b>	<b>4 447 919</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 350 764</b>	<b>4 447 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		792	370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>792</b>	<b>370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 351 556</b>	<b>4 448 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 078 206</b>	<b>3 339 340</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442308

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 960 395 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 055	1 005 294
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 055</b>	<b>1 005 294</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	64 324
Annen driftskostnad		1 051 616	626 267
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 116 653</b>	<b>690 591</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 598</b>	<b>314 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 765	363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 765</b>	<b>363</b>
Annen finanskostnad		98 568	60 806
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 568</b>	<b>60 806</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 803</b>	<b>-60 443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-164 401	254 260
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-164 401	254 260
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 401	254 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### 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

19 393

Sum finansielle

anleggsmidler

19 393

0

Sum anleggsmidler

2 642 559

2 623 165

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

40 015

40 086

Sum fordringer

40 015

40 086

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

395 633

676 088

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

395 633

676 088

Sum omløpsmidler

435 648

716 174

SUM EIENDELER

3 078 206

3 339 340

### 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	1 275 150	1 110 749
Sum opptjent egenkapital	-1 275 150	-1 110 749
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 273 350</b>	<b>-1 108 949</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 526 867	3 643 319
Øvrig langsiktig gjeld	823 897	804 600
Sum annen langsiktig gjeld	4 350 764	4 447 919
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 350 764</b>	<b>4 447 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	792	370
Sum kortsiktig gjeld	792	370
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 351 556</b>	<b>4 448 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 078 206</b>	<b>3 339 340</b>



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





# Årsmøte 2023

Nordre Labakken Borettslag

26. april 2023

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:

26. april 2023 kl. 18:00, Kjærnaeveien 7, Høyhuset.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Godkjenning av påbygg
5. Vedtektsendring - Andelseiers vedlikeholdsplikt
6. Vedtektsendring - godkjent el-billading
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordre Labakken Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 22.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 57.000

Sak 4

## **Godkjenning av påbygg**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I borettslagsloven står det:

### **§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga**

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1.ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.

Dette har ikke blitt praktisert i Nordre Labakken brl. Vi foreslår derfor at generalforsamlingen godkjenner alle bygg slik at vi har det dokumentert. Heretter må alle søknader om tilbygg o.l. godkjennes på generalforsamling.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at tilbyggene godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Endringene godkjennes

### **Vedlegg**

2. oversikt over tilbygg og boder.pdf

Sak 5

## **Vedtektsendring - Andelseiers vedlikeholdsplikt**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Noen andelseiere har satt inn ekstra vinduer og/eller dører i opprinnelig og ny bygningsmasse. Vedlikehold og eventuelt utskifting av disse skal bekostes av andelseier. Dette medfører en utvidelse av pkt 5.1 - 9.



Ny ordlyd blir:

Andelseier har ansvar for vedlikehold av utvendige boder og andre bygninger på andelseiers naturlige bruksområder. Vedlikeholdsplikten vil også omfatte vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer/dører som andelseier har satt inn i opprinnelig og ny bygningsmasse. Ref. vedtekter vedlegg 1.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtektsendring/ny ordlyd i vedtektene pkt 5.1 - 9 vedtas.

Sak 6

### **Vedtektsendring - godkjent el-billading**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er ikke tillat å lade elbil med ordinært stømuttak i carport. Denne setningen i punkt 4-4 " Andelseiere har rett til å sette opp ett ladepunkt for elbil i tilknytning til egen carport." foreslås endret til: "Andelseier som anskaffer elbil plikter å sette opp godkjent ladeboks for elbil i tilknytning til egen carport."

#### **Styrets innstilling**

Punkt 4-4 i vedtektene endres:

Andelseier som anskaffer elbil plikter å sette opp godkjent ladeboks 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 sikringsskap, og selv betale for strømforbruket.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

#### **Vedlegg**

3. 3195 Nordre Labakken Borettslag.pdf



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisbeth Husebæk

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Maczko
- Martin Pedersen
- Torunn Grøtte

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022

Det har vært avholdt 7 styremøter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. Varamedlemmene er invitert til å delta på styremøtene.

I 2022 har styret bl.a. jobbet med:

- Det ble gjennomført en vedlikeholdsbefaring i juni, vi har fulgt opp denne.
- Det ble avdekket problemer med mus og rotter på loftet i to boliger. Undersøkelser viste at husene er for dårlig sikret mot gnagere derfor har vi hatt Anticimex inne for å gjennomføre nødvendige tiltak.
- Styret har meldt borettslaget inn i Huseierne, bl.a. fordi vi noen ganger opplever behov for juridisk rådgivning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak behov for sikring mot skadedyr.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Høyere rentenivå enn forventet..

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 84.000 til vedlikehold av bygninger og uteområder.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune har økt med 35 % for 2023. dette er hensyntatt i budsjettet.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Labakken Borettslag.

### Lån

Nordre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente
HABA01	<u>94817216026</u>	3 768 935,00	30.12.20	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,35% 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 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: 658XV-ZN2EG-GLL1Z-0ZX07-J30XT-TCIAW



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Not e	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>715 804</b>	<b>587 161</b>	<b>715 804</b>	<b>434 856</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-164 401	254 260	197 302	124 202
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-116 452	-125 616	-127 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-96	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-280 949</b>	<b>128 644</b>	<b>70 302</b>	<b>24 202</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 856</b>	<b>715 804</b>	<b>786 106</b>	<b>459 058</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		435 648	716 174		
Kortsiktig gjeld		-792	-370		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>434 856</b>	<b>715 804</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 047 055	1 004 688	1 046 000	1 151 000
Andre inntekter		0	606	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 047 055</b>	<b>1 005 294</b>	<b>1 046 000</b>	<b>1 151 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 037	-7 949	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-57 000	-56 375	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	5	-5 020	-4 605	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-90 165	-87 965	-90 200	-95 000
Konsulenthonorar	6	-5 068	-875	0	0
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-365 179	-18 116	-84 000	-84 000
Forsikringer		-76 827	-68 974	-77 300	-84 000
Festeavgift		-21 798	-21 798	-21 798	-21 798
Kommunale avgifter	8	-269 089	-251 304	-265 000	-347 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 144	-158 544	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-56 726	-10 487	-20 300	-21 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 116 653</b>	<b>-690 591</b>	<b>-791 698</b>	<b>-891 798</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-69 598</b>	<b>314 703</b>	<b>254 302</b>	<b>259 202</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 765	363	0	0
Finanskostnader	11	-98 568	-60 806	-57 000	-135 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 803</b>	<b>-60 443</b>	<b>-57 000</b>	<b>-135 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-164 401</b>	<b>254 260</b>	<b>197 302</b>	<b>124 202</b>
Udekket tap		-164 401	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	254 260		

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



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 623 165	2 623 165
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 642 559</b>	<b>2 623 165</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		40 015	40 086
Driftskonto OBOS-banken		85 795	269 567
Sparekonto OBOS-banken		309 838	406 521
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>435 648</b>	<b>716 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 078 206</b>	<b>3 339 340</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-1 275 150	-1 110 749
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 273 350</b>	<b>-1 108 949</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 526 867	3 643 319
Borettsinnskudd	15	804 600	804 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	19 297	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 350 764</b>	<b>4 447 919</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		792	370
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>792</b>	<b>370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 078 206</b>	<b>3 339 340</b>
Pantstillelse	17	5 000 000	5 000 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 20.03.2023  
Styret i Nordre Labakken Borettslag

Janne Støen

Arnhild Dahle

Lisbeth Husebæk

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnad	1 045 656
Tillegg renovasjon	1 399
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 047 055</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 037</b>

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 2021/2022, og er på kr 57 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 020.

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

OBOS Prosjekt AS	-5 068
------------------	--------



---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-5 068**

---

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**Hovedentreprenør I -320 198

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-320 198**Drift/vedlikehold VVS -38 170Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 500Drift/vedlikehold brannsikring -3 311

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-365 179**

---

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**Kommunale avgifter -269 089

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-269 089**

---

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**Lokalleie -1 400Skadedyrarbeid/soppkontroll -41 948Snørydding -8 313Andre fremmede tjenester -215Andre kontorkostnader -677Kontingenter -1 890Bank- og kortgebyr -2 058Velferdskostnader -226

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-56 726**

---

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**Renter av driftskonto i OBOS-banken 352Renter av sparekonto i OBOS-banken 3 413

---

**SUM FINANSINTEKTER** **3 765**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**Renter og gebyr på lån i  
Handelsbanken -98 568

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-98 568**

---

**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****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 800 000
Nedbetalt tidligere	156 681
Nedbetalt i år	116 452
	<b>-3 526 867</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 526 867**

**NOTE: 15****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972 **-804 600**

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-804 600**

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-19 297**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-19 297**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 526 867
<b>TOTALT</b>	<b>4 331 467</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 623 165
<b>TOTALT</b>	<b>2 623 165</b>



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



Adresse	Tilbygg
Furumveien 1	Utebod 18m2 Utebod 3m2
Furumveien 3	Utebod
Furumveien 5	Tilbygg 60m2 Lysthus ca 5m2
Bjørnebærveien 1	Tilbygg ca 40m2 Utebod ca 10 m2 Drivhus 4m2
Bjørnebærveien 5	Tilbygg ca 20m2 Sportsbod 8,6m2 Utestue ca 15m2
Bjørnebærveien 7	Tilbygg ca 30m2 Lekestue 9m2 Bod 10m2
Bjørnebærveien 9	Vedbod 5m2
Bjørnebærveien 11	Utebod
Bjørnebærveien 13	Utebod Utebod ca 5m2
Bjørnebærveien 15	Utestue 16m2
Bjørnebærveien 17	Utestue 30m2
Bjørnebærveien 19	Lekestue 8m2
Bjørnebærveien 21	Utestue 11m2
Bjørnebærveien 25	Utebod 10,5 m2 Innebygget terrasse 18,5m2
Bjørnebærveien 27	Utebod 13,6m2



## 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.

### 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(borett) 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. Borettslag og overlating av bruk

### 4-1 Borettslaget

(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 har rett til 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 sikringsskap, 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, sikringsskap 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, sikringsskap 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 karmen.
- (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.

### 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 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.

(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 forretningsfører 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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