



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 302 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE 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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 668 353	4 342 148
Sum inntekter		4 668 353	4 342 148
Kostnader			
Lønnskostnad		295 850	266 446
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			61 168
Annen driftskostnad		2 717 524	8 418 717
Sum kostnader		3 013 375	8 746 332
Driftsresultat		1 654 978	-4 404 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 676	34 223
Sum finansinntekter		45 676	34 223
Annen finanskostnad		1 045 700	578 127
Sum finanskostnader		1 045 700	578 127
Netto finans		-1 000 024	-543 904
Resultat før skattekostnad		654 954	-4 948 088
Årsresultat		654 954	-4 948 088
Totalresultat		654 954	-4 948 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 954	-4 948 088
Sum overføringer og disponeringer		654 954	-4 948 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 953 066	10 953 066
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		10 953 068	10 953 068
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		113 877	79 731
Sum finansielle anleggsmidler		113 877	79 731
Sum anleggsmidler		11 066 945	11 032 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		381 262	344 087
Sum fordringer		381 262	344 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		811 912	783 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		811 912	783 953
Sum omløpsmidler		1 193 174	1 128 040
SUM EIENDELER		12 260 119	12 160 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 308 333	12 963 288
Sum opptjent egenkapital		-12 308 333	-12 963 288
Sum egenkapital		-12 300 933	-12 955 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 030 311	22 608 583
Øvrig langsiktig gjeld		2 455 668	2 423 934
Sum annen langsiktig gjeld		24 485 979	25 032 517
Sum langsiktig gjeld		24 485 979	25 032 517
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 699	4 707
Leverandørgjeld		49 991	63 818
Skyldige offentlige avgifter		15 594	13 165
Annen kortsiktig gjeld		2 790	2 520
Sum kortsiktig gjeld		75 074	84 209
Sum gjeld		24 561 053	25 116 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 260 119	12 160 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537939

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 302 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE 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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 668 353	4 342 148
Sum inntekter		4 668 353	4 342 148
Kostnader			
Lønnskostnad		295 850	266 446
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			61 168
Annen driftskostnad		2 717 524	8 418 717
Sum kostnader		3 013 375	8 746 332
Driftsresultat		1 654 978	-4 404 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 676	34 223
Sum finansinntekter		45 676	34 223
Annen finanskostnad		1 045 700	578 127
Sum finanskostnader		1 045 700	578 127
Netto finans		-1 000 024	-543 904
Resultat før skattekostnad		654 954	-4 948 088
Årsresultat		654 954	-4 948 088
Totalresultat		654 954	-4 948 088
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 954	-4 948 088
Sum overføringer og disponeringer		654 954	-4 948 088



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 953 066	10 953 066
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		10 953 068	10 953 068
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		113 877	79 731
Sum finansielle anleggsmidler		113 877	79 731
Sum anleggsmidler		11 066 945	11 032 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		381 262	344 087
Sum fordringer		381 262	344 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		811 912	783 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		811 912	783 953
Sum omløpsmidler		1 193 174	1 128 040
SUM EIENDELER		12 260 119	12 160 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 308 333	12 963 288
Sum opptjent egenkapital	-12 308 333	-12 963 288
Sum egenkapital	-12 300 933	-12 955 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 030 311	22 608 583
Øvrig langsiktig gjeld	2 455 668	2 423 934
Sum annen langsiktig gjeld	24 485 979	25 032 517
Sum langsiktig gjeld	24 485 979	25 032 517
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 699	4 707
Leverandørgjeld	49 991	63 818
Skyldige offentlige avgifter	15 594	13 165
Annen kortsiktig gjeld	2 790	2 520
Sum kortsiktig gjeld	75 074	84 209
Sum gjeld	24 561 053	25 116 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 260 119	12 160 839



Organisasjonsnr: 950 302 011
SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3182

Søndre Labakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Søndre 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:

13. mai 2024 kl. 19:00, Kjernåsveien 7 A - den brune delen, nederst til venstre 1. etasje.

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. Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.
8. Nye ladestasjoner
9. Utbedring av lekeplassen/sandkassen
10. Drivhus Furumveien 25 D
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre 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.

Styrets innstilling

Styreleder Per Omsveen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 forretningsfører fra OBOS v/Fred_Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 3182 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-. Styret fordeler selv honoraret



Sak 7

Vedlikeholdsansvar balkonger og terrasser.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret opplever at det er tvil over hvem som har ansvar for utbedring av balkongene. Noen balkonger er større enn andre. Noen er flinke til å vedlikeholde og noen ikke!

Vi får forskjellige tilbakemeldinger på hva som er praksis. I utgangspunktet er det klart at vedlikeholdsplikten tilhører den enkelte.

Styret ber årsmøte avklare hvem som skal ha ansvarsforholdet.

Skilleveggene på balkongene er det naturlig at tilhører Borettslagets ansvar.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til følgende tekst til vedtektene:

Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre, slik at de til enhver tid er i god stand.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektene: Balkonger og terrasser er den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde og utbedre, slik at de til enhver tid er i god stand.

Sak 8

Nye ladestasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi må regne med at nåværende ladeanlegg vil bli mer belastet etter hvert som flere får elbiler. Vi har allerede merket kø i noen perioder.

Styret har derfor vært i kontakt med Per Johansen AS for tilbud på nytt alternativt anlegg. Opprinnelig var det tiltenkt plassert oppe ved containeren, noe som viste seg å være vanskelig på grunn av stor avstand til nærmeste inntak og medfølgende store kostnader.

Det enkleste vil derfor være å etablere et ny ladestasjon på baksiden av garasjen ved juletreet, tvers over for eksisterende ladestasjon. Det er ikke optimal plassering, men det er den rimeligste løsningen, som krever minst gravearbeide.

Vi undersøker også muligheten til å føre frem nødvendig infrastruktur til samtlige garasjer. Dette medfører mye gravearbeide og store kostnader. Også usikkert om vi kan få tilført tilstrekke kapasitet til alle garasjer.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.



Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets tilbakemelding for bestilling av nytt ladeanlegg som beskrevet i tilbudet.

Vedlegg

2. TILBUD 3858.pdf

Sak 9

Utbedring av lekeplassen/sandkassen

Forslag fremmet av:

Stephen Redfern og styret

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg skriver til dere angående lekeplassen i borettslaget vårt. Som dere vet, er underlaget for lekemiljøet for øyeblikket dekket med grus. Dessverre har dette materialet ført til uheldige konsekvenser.

Grusen har i praksis blitt en uhygienisk kattedo, med flere funn av katteavføring gravd ned i sanden (spesielt under lekeapparatets tårn). Vi har dessverre også ved selvsyn observert katter som bruker lekeplassen som toalett mens vi er der med vår 2 år gamle sønn (se vedlagte bilder).

For å bedre hygienien og sikkerheten for barna som bruker lekeplassen, foreslår jeg at vi bytter ut grusen med toppbark. Toppbark demper fall og er et mer hygienisk alternativ sammenlignet med løs grus.

Jeg har innhentet et tilbud fra Sundland Torv og Jord AS basert på mine egne målinger av lekeplassen. Prisen for 24m³ toppbark levert med tippbil er kr. 16 666,- inkl. mva.

For å legge til rette for arbeidet med å fjerne grusen og legge ut toppbark, foreslår jeg to alternative fremgangsmåter:

Forslag 1: Dugnad

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Styret organiserer to dugnader:

* En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark.

* En dugnad for å legge ut toppbarken.

Forslag 2: Vaktmestertjenester

* Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet.

* Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.



Jeg håper styret kan vurdere disse forslagene (og evt. tilleggskostnader) og legge dem frem for avstemning på årsmøtet.

Med vennlig hilsen,

Stephen Redfern

Andelsnr. 66

+47 941 28 689

Styrets innstilling

Styret er i gang med utbedring av forholdene og har bestilt en avgrensning av sandkassen. Revira er levert og lagt ut i området. Videre skal det begrensede området dekket av en duk/nett, som skal være enkelt å fjerne når sandkassen ønskes benyttet.

Videre utskifting av bark, gummimatter eller lignende på resterende areale, avventes.

Vi ber årsmøte stemme over de forslag som ligger til avstemming.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av lekeplassen/sandkassen
- Mot Utbedring av lekeplassen/sandkassen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret har bestilt skille av sandkassen og kjøpt inn Revira som skal forhindre katter i gjøre fra seg i sandkassen. Videre planlegger vi å rense eller skifte ut sanden og legge en duk over som hindrer at kattene gjør fra seg i sandkassen. Duken/nettet fjernes med enkle håndgrep når man ønsker tilgang til sandkassen.
2. Forslag 1: Dugnad * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Styret organiserer to dugnader: * En dugnad for å fjerne grusen fra lekeplassen for å forberede underlaget for toppbark. * En dugnad for å legge ut toppbarken.
3. Forslag 2: Vaktmestertjenester * Inngå avtale om kjøp av toppbark levert på stedet. * Hyre inn vaktmestertjenester til å fjerne grusen og legge ut toppbarken.

Sak 10

Drivhus Furumoveien 25 D

Forslag fremmet av:

Britt Marie Nordgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Søker med dette om mulighet for å sette opp et lite drivhus inntil 5M2 (se vedlagte tegning og mål) (fremvises på årsmøte)

Plassering tenkt på min vestside i hagen. Et drivhus kan forhåpentligvis gjøre det lettere å dyrke bl.a grønnsaker, da det er veldig mange høye trær som skygger og skaper mye mørke og fukt i tidvis nesten hele hagen.

Forslaget ønskes behandlet på årsmøtet og drivhuset blir omtrent som det naboileil i nr 23 har.

På forhånd takk for positivt svar

Med vennlig hilsen

Britt-Marie Nordgård

Furumoveien 25D

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte godkjenne tiltaket.

Forslag til vedtak

Drivhus godkjennes som beskrevet i søknad. Forutsetning er at nærmeste naboer informeres og godkjenner tiltaket.

Vedlegg

3. Drivhus.jpg

4. mål_drivhus.jpg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det er valg av:

Styreleder

3. stk. styremedlemmer

2. stk. varamedlemmer -

2. stk. `til valgkomite`

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Lise Bøe



- Håkon Sparingen
- Linda Wold

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Kolstad

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Anne Lise Bøe	Furumveien 14 F
Styremedlem	Håkon Sparingen	Furumveien 31 B
Varamedlem	Håkon Kolstad	Furumveien 12 E
Varamedlem	Anita Røbech	Furumveien 21 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret følgende e-post adr.: sondrelabakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Søndre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Søndre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950302011, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 219

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.

Søndre 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

Perioden som har vært:

- Vi har i perioden avholdt 8. styremøter, samt diverse avklaringer via telefon/epost.
- På grunn av en usedvanlig krevende vinter med mye snø og vind, måtte vi engasjere firma til å fjerne snø fra takene.
- Telenor fiber avtalen er nå ferdig installert og vi har blitt oppgradert til TE - L Endelig tilbakestilling av felles-arealene er i ferd med avsluttes i disse dager
- 5. stk. ytterdører er skiftet i adressene:
Furumoveien 15f, 16f, 10d, 25d og Bjørnebærvn. 10f.
- Vi jobber fortsatt med utbedring av malearbeidene, særlig har vi problemer med balkongene.
- Ladeanlegget med Zaptec ladere og Charge365 administrativt system har fungert glimrende og har nesten ikke hatt nedetid.
- Manglende terrasseskiller er montert.
- Kommunen har fjernet trær innerst i Borettslaget, som var potensielt farlige. Løpende vedlikehold, inkl. skifte av varmtvannstanker.

Fremtidige planer kommende periode

- Utbedring av rapporterte dårlige vinduer/dører
Løpende vedlikehold
- Utbedring av sandkasse/lekeplass
Utvidelse av ladeanlegg
- Brannsikring



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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 700 000 til vedlikehold som omfatter: Utbedring av rapporterte dårlige vinduer/dører, løpende vedlikehold, utbedring av sandkasse/lekeplass, utvidelse av ladeanlegg, brannsikring.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune har økt med 25 % i 2023

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Søndre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

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



Søndre Labakken Borettslag

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Økning i 2023 var på 3,85% i 2023

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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: NOFAZ-DJ03P-8JZ07-GZT0J-CTU1M-C3D4P



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 17:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NOFAZ-DJ03P-8JZ07-GZT0J-CTU1M-C3D4P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 35

3182 Årsrapport og regnskap.pdf



SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

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.	1 043 830	1 200 526	1 043 830	1 118 101
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	654 954	-4 948 088	1 045 650	369 821
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	61 168	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	0	33 369	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-578 272	-2 302 748	-499 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 412	-397	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	74 270	-156 696	618 650	-129 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 118 100	1 043 831	1 662 480	988 922
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 193 174	1 128 040		
Kortsiktig gjeld	-75 074	-84 209		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 118 100	1 043 831		



Søndre Labakken Borettslag

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 523 664	4 302 456	4 524 000	4 915 000
Andre inntekter	3	144 689	39 693	0	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 668 353	4 342 149	4 524 000	5 015 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 184	-56 446	-32 250	-57 479
Styrehonorar	5	-232 667	-210 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	0	-61 168	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 966	-7 943	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-151 215	-145 395	-150 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-3 397	-7 120	-25 000	-25 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-587 646	-6 597 745	-380 000	-700 000
Forsikringer		-270 035	-227 002	-250 000	-300 000
Festeavgift		-44 701	-44 701	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-1 018 753	-765 462	-800 000	-1 100 000
Energi/fyring		-81 574	-81 397	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 549	-424 179	-430 000	-514 000
Andre driftskostnader	10	-62 888	-102 974	-150 300	-125 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 013 375	-8 746 332	-2 634 350	-3 377 179
DRIFTSRESULTAT		1 654 978	-4 404 184	1 889 650	1 637 821
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 676	34 223	0	0
Finanskostnader	12	-1 045 700	-578 127	-844 000	-1 268 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 000 024	-543 904	-844 000	-1 268 000
ÅRSRESULTAT		654 954	-4 948 088	1 045 650	369 821
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 948 088		
Reduksjon udekket tap		654 954	0		



Søndre Labakken Borettslag

SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 394 076	10 394 076
Tomt		558 990	558 990
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		113 877	79 731
SUM ANLEGGSMIDLER		11 066 945	11 032 799
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		381 262	344 087
Driftskonto OBOS-banken		258 802	247 873
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 935	8 177
Sparekonto OBOS-banken		542 175	527 903
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 174	1 128 040
SUM EIENDELER		12 260 119	12 160 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap		-12 308 333	-12 963 288
SUM EGENKAPITAL		-12 300 933	-12 955 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 030 311	22 608 583
Borettsinnskudd	17	2 344 600	2 344 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	111 068	79 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 485 979	25 032 517
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 991	63 818
Skyldige offentlige avgifter	19	15 594	13 165
Påløpte renter		6 699	4 707
Annen kortsiktig gjeld	20	2 790	2 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 074	84 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 260 119	12 160 839
Pantstillelse	21	27 000 000	27 000 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 4.4.2024, styret i Søndre Labakken Borettslag

Per Omsveen /s/

Anne Lise Bøe /s/

Håkon Springen /s/

Vedlegg 1

19 av 35

3182 Årsrapport og regnskap.pdf



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 087 656
Kabel-TV	436 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 523 664

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ladeinntekter	44 689
Tilskudd fra OBOS gir tilbake, Miljøtilskudd	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	144 689

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 250
Påløpte feriepenger	-2 790
Fri bil, tlf etc.	-588
Arbeidsgiveravgift	-36 556
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 184

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



Søndre Labakken Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 232 667.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 966.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 755
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 642
SUM KONSULENTHONORAR	-3 397

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 443
Drift/vedlikehold VVS	-45 091
Drift/vedlikehold elektro	-184 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 184
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-587 646

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 018 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 018 753

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 188
Andre fremmede tjenester	-13 833
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-2 750
Telefon, annet	-1 964
Bilgodtgjørelse	-2 100
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 888



Søndre Labakken Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 684
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 802
SUM FINANSINNEKTER	45 676

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-1 045 700
SUM FINANSKOSTNADER	-1 045 700

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	10 394 076
SUM BYGNINGER	10 394 076

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.219

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Kostpris	70 438	
Tilgang 2018	34 631	
Avskrevet tidligere	-105 068	
Avskrevet i år	0	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	241 875	
Avskrevet tidligere	-193 500	
Avskrevet i år	-48 374	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 15

AKSJEKAPITAL

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



Søndre Labakken Borettslag

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-18 145 000
Økning 2022	-7 000 000
Nedbetalt tidligere	2 536 417
Nedbetalt i år	578 272
	-22 030 311
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 030 311

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd 1973 -2 344 600

SUM BORETTSINNSKUDD -2 344 600

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -111 068

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -111 068

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -10 935

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 659

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 594

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -2 790

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 790

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 344 600

Pantelån 22 030 311

TOTALT 24 374 911

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

Bygninger 10 394 076

Tomt 558 990

TOTALT 10 953 066



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82034584. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Etterisolering av endevegger	Alle endevegger inklusiv i sprang ved forskyving er etterisolert og ny GU og kledning er montert.
2021 - 2022	Utvendig malearbeid	Alle vegger på langsider er malt i 2021 og endevegger i 2022.
2016 - 2016	Asfalt/parkering	Alle veier er asfalterte, både inn til boligene og foran garasjene, og det er laget oppmerkede parkeringsplasser.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold - vvs	Det er gjort tiltak i form av avskjæringsgrøfter i enkelte hager som samler vann ved store nedbørsmengder(Vest og sydside av nr 27, sydside av nr 29. Vestside av nr 16, sydside av nr 14 . I tillegg er det lagt nye vannledninger og spillvannsledninger/rør, samt overvann fra kommunal kum til husvegg, og nye stoppekraner. Til stoppekranene er det kjøpt inn 10 nøkler(1 nøkkel til hvert



Søndre Labakken Borettslag

2015 - 2015	Drenering/kummer	<p>tun) disse ligger i fellesgarasje. Det er videre levert og montert 6. stk Vannmålere i separate kummer slik at vi etter hvert får målt og kan betale for nøyaktig vannbruk og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil over noe tid gi besparelser i kommunale avgifter fra Nøtterøy kommune.</p> <p>Alle 4 roms leiligheter med kjeller er drenert rundt alle 4 sider, kjellervegger er isolert med matte . Noen leiligheter har for egen regning kjøpt nye store kjellervinduer .Det er videre pigget i fjell ved 33A, og lagt nye / og utbedret sandfangkummer. Entreprenør som ble valgt er Tore B Haraldstad maskinentreprenør, se hjemmesiden her: http://www.toreharaldstadco.no</p>
2014 - 2014	Høytrykkspyling/impregnering av tak	<p>Høytrykkspyling og impregnering av alle tak i 16 husrekker utført av Nøtterøy vedlikeholdsservice ved Kristoffer Strøm og Takfornyning privat 3142 Vestskogen fra september til november 2014</p>
2014 - 2014	Spyling/inspeksjon av kloakkledninger	<p>Høytrykkspyling og kamerainspeksjon av kloakkledninger er utført i juni av Spyleteknikk. Vi mottok en rapport om kloakknett og vi vil sette i gang med drenering og utskifting av kloakkrør og vannledninger i hele borettslaget</p>
2013 - 2013	Vannsjekk/Inspeksjon av kloakk	<p>Vannsjekk er foretatt i alle leiligheter høsten 2013 av Rørleggergutta. Kamerainspeksjon av kloakkledning i 2 husrekker foretatt mars 2013. Inspeksjon ble foretatt av firma Nytt Rør i Stathelle http://rorfornyning.no/forhandler/vestfold-telemark/nytt-ror-as-2/</p>
2012 - 2012	Skiftet vindskier	<p>Skiftet vindskier og lagt på beslag på samtlige rekker.</p>
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	<p>Etterisolert loft med innsprøytet Glava, gulvet midtparti og ny lofts Luke. Byttet ut finerplater ved vinduer på begge sider av leilighet med tilleggs isolasjon og liggende kledning. Kledning under vinduer på veranda i 2.etg og under vinduer på samme side i 1.etg er ikke skiftet/isolert. Alle vinduer skiftet til type husmorvinduer fra Norgesvindu. Ny terrasse/verandadør i 2.etg fra Norgesvindu.</p>



Søndre Labakken Borettslag

2010 - 2010	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag	<p>Etterisolert i front av leilighet(kjøkkenside) med ny kledning, unntatt er vegg til høyre for inngangsdør/trapp og endevegger. Totalleverandør var Oseberg Bygg .</p> <p>Reparasjon og ettersyn av pipebeslag ved blikkenslager Walther Karpinen</p> <p>Oppsetting av 10 søppelhus bygget av byggmester Kjell R Jørgensen</p> <p>Utskiftet entredører fra Diplomat og terrassedører i 1.etg til alle leilighetene.</p> <p>Ny vedovn i stue (bruksanvisning på denne skal følge leiligheten, er levert og montert av murmester Odd Rui i firma Dag Arne Nilsen)</p> <p>Det finnes ulike typer installert bla.Dovre, Jøtul og Sagapeisen. Firma som solgte Sagapeisen eksisterer ikke lenger.</p>
2007 - 2007	Oppsetting av 10 søppelhus	
2005 - 2006	Skifte av dører i 1. etg.	
2004 - 2005	Ny vedovn i stue	



Elektriker
Per Johansen as

Foretaksreg. NO 934 193 466 MVA
Telefon 33 32 20 94
Telefax 33 32 35 15
Mobiltlf. 98 23 89 20
E-post adresse mail@perjohansen.no

Obos Søndre Labakken (3182)
V/Faktura avd
PB 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO

Vareadresse
Søndre labakken
Søndre labakken
3142 VESTSKOGEN

TILBUD

Tilbud nr. 3858
Dato 04.01.24
Deres ref. Per Omsveen
Saksbehandler Freddy Gunnarsrud

Opplegg for elbil lading ute ved garasjeanlegg

BESKRIVELSE

Det monteres nytt inntaksskap/fordeling ute ved søppelbod der det opprettes nytt måleranlegg for ladeanlegg med 125A tilgjengelig for kun lading.

Prisen er medregnet nytt inntaksskap/fordeling med tilbehøret som kreves, arbeid med montering av skap og søknad til lede for nytt anlegg. Det tilkommer kostnader fra lede for tilknytting av nytt anlegg, beløpet her vet ikke vi da dette er Lede som beregner og sender direkte til kunde.

Mengd	Beløp	Kalkulert
		30 990,00

4 stk Zaptec Pro ladestasjoner montert på garasjeveggen. Tiltent Charge365

Prisen er medregnet ladere og arbeid med montering av dette.

70 998,03

Graving, med skjering av asfalt og legge ny asfalt og så gress.

Bortkjøring av masser

74 938,00

SUM

176 926,00

MERVERDIAVGIFT 25.0%

44 231,60

TOTALT INKL. MVA.

221 158,00

Det er priset en løsning her som innebærer at det må opprettes et nytt anlegg med egen måler da det ikke er kapasitet på strømoppetget som er her fra før. Med denne løsningen er det også kapasitet for utvidelse av anlegget og danner grunnlag for elbillading inne i garasjene. Dett tilbudet forutsetter at Lede har kapasitet og godkjenner eventuell søknad.

Vi håper dette er tilfredsstillende og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Adrian Kirkeberg
Montør / KNX
915 953 14
Adrian@perjohansen.no



- Side 2 -

Leveringsbetingelser:

«Vi er kjent med at det er store utfordringer i leverandørmarkedet med mangel på råvarer, arbeidskraft og transport, dette som en konsekvens av Covid 19 og krigen i Ukraina. Vi gjør det vi kan for å klare å levere på dagens priser og leveringsfrister. Vi må allikevel ta forbehold om at det kan oppstå unormale prisøkninger og forsinkelser på enkelte varer. Dersom slike situasjoner oppstår vil vi informere så snart vi mottar slik informasjon, samtidig som vi måtte kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse for dette.»

Generelt

Det er kun det som er beskrevet som er medregnet.

Prisen er gitt ut i fra de lover og forskrifter som var gjeldene på det tidspunkt prisen ble gitt, forandringer som kommer på grunn av at dette endrer seg, vil komme som tillegg.

Det er i tilbudet inkludert følgende tilkallinger. 1 gang(ny bolig/tilbygg 5 ganger) Med tilkallinger utover dette må det betales for oppmøte pr. gang. Eksempler på dette er at man ønsker strøm på deler av anlegget før dette er ferdig eller at fremdriften er slik at det kun blir gjort små deler av installasjonen ferdig mellom hver gang vi blir tilkalt.

Når vi har satt strøm på anlegget og dokumentert dette ferdig, regner vi jobben som avsluttet.

Arbeider som da ikke er avsluttet vil bli trukket ut og ikke fakturert, disse arbeidene utføres da på tilkalling etter regningsarbeide(medgått tid, materiell, transport/servicebil etc) eventuelt nye priser.

Graving, legging av kabler

Graving av kabelgrøfter, legging av kabler i grøfter, gjennfylling er ikke inkludert dersom annet ikke er avtalt. Hovedkabler for strøm, tele og tv frem til sluttbruker er ikke medregnet dersom annet ikke er angitt.

Byggningsmessige arbeider/opplegg skjult anlegg

Skal det legges skjult anlegg/downlights må tak fores ned og vegger fores ut, det må legges til rette slik at det alltid er nok plass for at Per Johansen AS kan utføre sine arbeider. Må det legges på annen måte, må merkostnader for dette dekkes av oppdragsgiver.

Bokser for punkter som ikke er målsatte plasseres på nærmeste stender.

Dersom byggentreprenør/snekker velger og isolere/plaste før elektriker-rør legges er han ansvarlig for at dette er tilfredstillende før han lukker. Per Johansen AS er ikke ansvarlig for rep. av skader, huller i plast som har oppstått som følge av Per Johansens arbeider. Tetting av gjennomføringer for å tilfredstille teknisk forskrift er bygg entreprenørens ansvar dersom annet ikke er avta lt..

Må det utføres byggningsmessige arbeider er dette ikke inkludert og forutsettes utført av andre dersom annet ikke er avtalt.

Det vi utfører av byggningsmessige arbeider vil bli fakturert som regningsarbeide.

Jording, sikringer/sikringskap, inntak

Dersom eksisterende jording ikke tilfredstiller krav, eller at kortslutningsstrømmer/- spenninger i området er så dårlig at normale sikringer ikke kan brukes. Kommer kostnader til oppdatering eventuelt spesialutførelse av dette i tillegg. I enkelte tilfeller må det aksepteres mindre sikringer som kan løse ut lettere enn normalt anvendte sikringer.

Dette er ting som det ikke er mulig å vite før tilbakemeldinger fra energiverket foreligger eller at det er foretatt målinger på stedet etter at anlegget er ferdig(jordsmon/tilkoblinger etc.).

Bytte av skrusikringer til automater med jordfeilbryter kan enkelte ganger oppfattes som at sikringene går fortere enn de gjorde før. Dette kommer av at sikkerheten med hensyn til belastning etc. er mye større enn på gamle sikringer. Går sikringene pga belastning betyr det at det må legges opp flere kurser, eventuelt flytte belastningen til andre kurser.

Dersom eksisterende kursliste er feil og det må finnes ut avkurser etc. kommer oppdatering av denne som et tillegg.

Kostnader til oppdatering/spesialutførelse utføres som regningsarbeide dersom annet ikke er avtalt.

Gulv/takvarme anlegg

Ved gulvvarmeanlegg er bestiller ansvarlig for at underlaget er slett, jevnt og slik isolert at det oppnås jevn varme i hele gulvet ved normal legging av kabel/folie, dersom det må gjøres tiltak for å oppnå dette, må entreprenør varsles og det må påregnes tillegg for spesialutførelse.

Skader på annet utstyr

Skader vi har påført annen installasjon/utstyr ved for eksempel boring/graving. Det være seg el.anlegg som ikke er en del av jobben vi holder på med, vannrør/kloakkrør eller andre rør og installasjoner som ligger skjult i vegger/tak/gulv/grunn og nedgravd i bakken er ikke vårt ansvar dersom dette ikke er merket eller vi er gjort spesielt oppmerksomme på dette.

Kostnader må dekkes i helhet av oppdragsgiver.

Arbeid i høyden

Kreves det lift, stillasje etc. for å kunne utføre arbeidet er dette ikke inkludert, kostnader for dette vil bli belastet oppdragsgiver.

Nettleverandør

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering osv. er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.

Kostnader til behandling av meldinger, rapporter fra nettleverandør etc. belastes med den satsen som til enhver tid er gjeldene for denne tjenesten.

Vedlegg 2

28 av 35

11LBUD-3358.pdf



- Side 3 -

Betalingsbetingelser

Alle priser er eks.mva. dersom annet ikke er oppgitt.

Etterskuddsvis med 10 dagers forfall. Dersom ikke avtalt beløp betales til forfall kan Per Johansen AS velge å stoppe sine arbeider. Meromkostninger som følge av dette belastes oppdragsgiver.

På fakturaer under kr 250,- tilkommer ekspedisjon og fakturaomkostninger på kr 50,-

Garantier

Per Johansen AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produzentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billigprodukter kan garanti tiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for omfattes ikke av garantien. Dette kan for eks. være elektronikkprodukter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter(eks.kortslutning i pære).

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for yttre skader på produkter/utstyr etter at Per Johansen AS har overlevert sine arbeider.

Kontrakts garanti

Kreves det bankgaranti eller andre garantier vedrørende utførelse og garantitid kan dette gis, kostnader for dette belastes kunde/oppdragsgiver.

Prisstigning

Fastpris jobber etter SSB's byggekostnads indeks for bolig/boligblokk, næringsbygg/skoler etc. reguleres med samme indeks som boligblokk. Alle reguleres med utgangspunkt i datoen da prisen ble gitt. Ved regningsarbeide, den til enhver tid gjeldene pris. Prisene kan forandre seg uten forutgående varsel.

Dokumentasjon

Når jobben er ferdig, overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon til boligmappa, dette faktureres særskilt med den til enhver tid gjeldene sats dersom annet ikke er avtalt.



- Side 4 -

Leveringsbetingelser

«Vi er kjent med at det er store utfordringer i leverandørmarkedet med mangel på råvarer, arbeidskraft og transport, dette som en konsekvens av Covid 19 og krigen i Ukraina. Vi gjør det vi kan for å klare å levere på dagens priser og leveringsfrister. Vi må allikevel ta forbehold om at det kan oppstå unormale prisøkninger og forsinkelser på enkelte varer. Dersom slike situasjoner oppstår vil vi informere så snart vi mottar slik informasjon, samtidig som vi måtte kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse for dette.»

Generelt

Det er kun det som er beskrevet som er medregnet.

Prisen er gitt ut i fra de lover og forskrifter som var gjeldene på det tidspunkt prisen ble gitt, forandringer som kommer på grunn av at dette endrer seg, vil komme som tillegg.

Det er i tilbudet inkludert følgende tilkallinger. 1 gang(ny bolig/tilbygg 5 ganger) Med tilkallinger utover dette må det betales for oppmøte pr. gang. Eksempler på dette er at man for eksempel ønsker strøm på deler av anlegget før dette er ferdig eller at fremdriften er slik at det kun blir gjort små deler av installasjonen ferdig mellom hver gang vi blir tilkalt.

Når vi har satt strøm på anlegget og dokumentert dette ferdig, regner vi jobben som avsluttet.

Arbeider som da ikke er avsluttet vil bli trukkt ut og ikke fakturert, disse arbeidene utføres da på tilkalling etter regningsarbeide(medgått tid, materiell, transport/servicebil etc) eventuelt nye priser.

Graving, legging av kabler.

Graving av kabelgrøfter, legging av kabler i grøfter, gjennfylling er ikke inkludert dersom annet ikke er avtalt.

Hovedkabler for strøm, tele, tv frem til sluttbruker er ikke medregnet dersom annet ikke er angitt.

Byggningsmessige arbeider/opplegg skjult anlegg:

Skal det legges skjult anlegg/downlights må tak tak fores ned og vegger fores ut, det må legges til rette slik at det alltid er nok plass for at Per Johansen AS kan utføre sine arbeider. Må det legges på annen måte, må merkostnader for dette dekkes av oppdragsgiver.

Bokser for punkter som ikke er målsatte plasseres på nærmeste stender.

Dersom byggentreprenør/snekker velger å isolere /plaste før elektriker rør legges er han ansvarlig for at dette er tilfredstillende før han lukker vegger/gulv/tak. Per Johansen AS er ikke ansvarlig for rep. av skader, huller i plast som har oppstått som følge av Per Johansens arbeider. Tetting av gjennomføringer for å tilfredstille teknisk forskrift er bygg entreprenørens ansvar dersom annet ikke er avtalt.

Må det utføres byggningsmessige arbeider er dette ikke inkludert og forutsettes utført av andre dersom annet ikke er avtalt.

Det vi utfører av byggningsmessige arbeider vil bli fakturert som regningsarbeide.

Jording, sikringer/sikringskap, inntak

Dersom eksisterende jording ikke tilfredstiller krav, eller at kortsluttnings strømmer/spenninger i området er så dårlig at normale sikringer ikke kan brukes. Kommer kostnader til oppdatering eventuelt spesialutførelse av dette i tillegg. I enkelte tilfeller må det aksepteres mindre sikringer som kan løse ut lettere enn normalt brukte sikringer. Dette er ting som det ikke er mulig og vite før tilbakemeldinger fra energiverket foreligger eller at det er foretatt målinger på stedet etter at anlegget er ferdig(jordsmon/tilkoblinger etc.).

Bytte av skrusikringer til automater med jordfeilbryter kan enkelte ganger oppfattes som om at sikringene går fortere enn de gjorde før. Dette kommer av at sikkerheten med hensyn til belastning etc.er mye større enn på gamle sikringer. Går sikringene pga belastning betyr det at det må legges opp flerekurser, eventuelt flytte belastninger til andre kurser.

Dersom eksisterende kursliste er feil og det må finnes ut av kurser etc. Kommer oppdatering av denne som et tillegg.

Kostnader til oppdatering/spesialutførelse utføres som regningsarbeide dersom annet ikke er avtalt

Gulv/takvarme anlegg:

Ved gulvarme anlegg er bestiller ansvarlig for at underlag er slett, jevnt og slik isolert at det oppnås jevn varme i hele gulvet ved normal legging av kabler/folie, dersom det må gjøres tiltak for å oppnå dette, må entreprenør varsles og det må påregnes tillegg for spesialutførelse.

Skader på annet utstyr:

Skader vi har påført annen installasjon/utstyr ved for eksempel boring/graving. Det være seg el.anlegg som ikke er en del av jobben vi holder på med,vannrør/kloakkrør andre rør og installasjoner som ligger skjult i vegger/tak/gulv i grund, nedgravd i bakken er ikke vårt ansvar dersom dette ikke er merket eller vi er gjort spesielt oppmerksomme på dette.

Kostnader må dekkes i helhet av oppdragsgiver.

Arbeid i høyden:

Kreves det lift, stillasje etc. for og kunne utføre arbeidet er dette ikke inkludert, kostnader for dette vil bli belastet oppdragsgiver.

Nettleverandør: Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.

Kostnader til behandling av meldinger, rapporter fra nettleverandør etc. belastes med den satsen som til enhver



- Side 5 -

tid er gjeldene for denne tjenesten.

Betalingsbetingelser:

Alle priser er eks.mva. dersom annet ikke er oppgitt.

Etterskuddsvis med 10 dg forfall. Dersom ikke avtalt beløp betales til forfall kan Per Johansen As velge og stoppe sine arbeider. Meromkostninger som følge av dette belastes oppdragsgiver.

På fakturaer under kr 250,- tilkommer ekspedisjon og fakturaomkostninger på kr 50,-

Garantier:

Per Johansen As gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/produzenten betingelser. Følgeskader som følge av feil på produkt som ikke dekkes av leverandør/fabrikk under deres garanti mot Per Johansen AS dekkes da heller ikke av Per Johansen AS. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billig produkter kan garanti tiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for omfattes ikke av garantien. Dette kan for eks. være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på ettefølgende produkter (eks. kortslutning i pære)

Reklamasjons arbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid må det alltid betales et gebyr for utrykking etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for ytre skader på produkter/utstyr etter at Per Johansen AS har overlevert sine arbeider.

Kontrakts garanti:

Kreves det bankgaranti eller andre garantier vedrørende utførelse og garantitid kan dette gis, kostnader for dette belastes kunde/oppdragsgiver.

Prisstigning:

Fastpris jobber reguleres etter SSB byggekostnads indeks for bolig/boligblokk, næringsbygg/skoler etc reguleres med samme indeks som boligblokk. Alle reguleres med utgangspunkt i datoen da prisen ble gitt. Ved regningsarbeide, den til enhver tid gjeldene pris. Prisene kan forandre seg uten forutgående varsel.

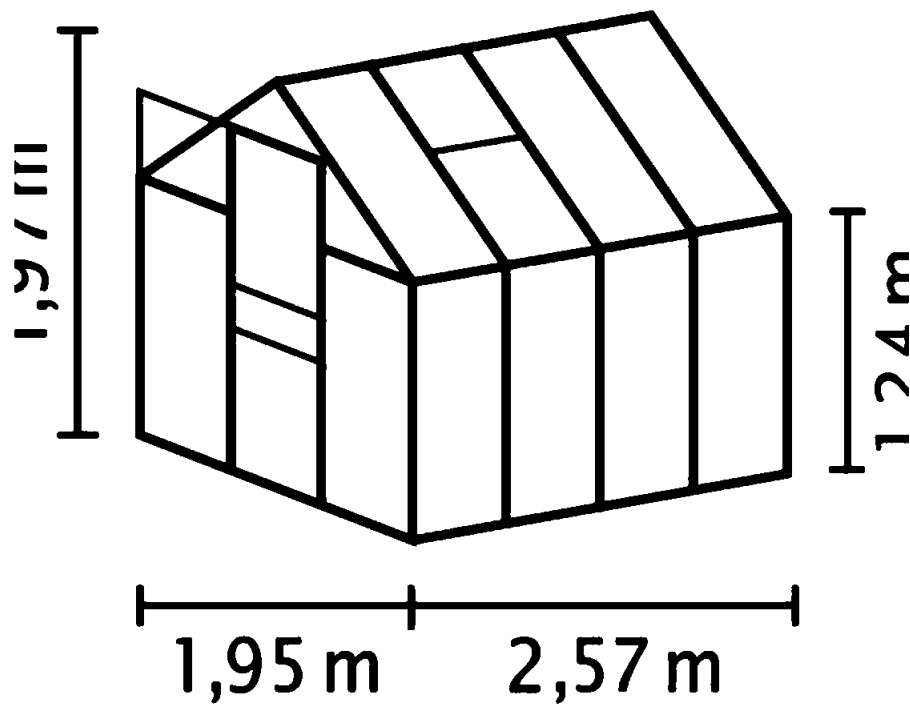
Dokumentasjon:

Når jobben er ferdig overlevers samsvarsærklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon til boligmappe, dette faktureres særskilt med den til enhver tid gjeldene sats dersom annet ikke er avtalt.

Vedlegg 3 til sak 10. Drivhus Furumoveien 25 D



Vedlegg 4 til sak 10. Drivhus Furumoveien 25 D





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 3182 Selskapsnavn: Søndre Labakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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