



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 422 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSELGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 974422387

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 092 961	995 159
Sum inntekter		1 092 961	995 159
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	89 001
Annen driftskostnad		3 131 143	805 555
Sum kostnader		3 219 000	894 556
Driftsresultat		-2 126 039	100 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 582	13 706
Sum finansinntekter		17 582	13 706
Annen finanskostnad		52 325	3 182
Sum finanskostnader		52 325	3 182
Netto finans		-34 743	10 524
Resultat før skattekostnad		-2 160 782	111 127
Årsresultat		-2 160 782	111 127
Totalresultat		-2 160 782	111 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 160 782	111 127
Sum overføringer og disponeringer		-2 160 782	111 127



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 726 341	14 726 341
Sum varige driftsmidler		14 726 341	14 726 341
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 374	3 818
Sum finansielle anleggsmidler		7 374	3 818
Sum anleggsmidler		14 733 715	14 730 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 113	20 239
Sum fordringer		12 113	20 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 679	663 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 679	663 084
Sum omløpsmidler		540 792	683 323
SUM EIENDELER		15 274 507	15 413 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 965 905	9 126 687
Sum opptjent egenkapital		6 965 905	9 126 687
Sum egenkapital		6 967 505	9 128 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 990 089	57 285
Øvrig langsiktig gjeld		6 166 841	6 163 431
Sum annen langsiktig gjeld		8 156 930	6 220 716
Sum langsiktig gjeld		8 156 930	6 220 716
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		651	57 909
Leverandørgjeld		147 389	4 884
Skyldige offentlige avgifter		2 032	1 687
Sum kortsiktig gjeld		150 072	64 480
Sum gjeld		8 307 002	6 285 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 274 507	15 413 482



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402324

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 422 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSELGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 092 961	995 159
Sum inntekter		1 092 961	995 159
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	89 001
Annen driftskostnad		3 131 143	805 555
Sum kostnader		3 219 000	894 556
Driftsresultat		-2 126 039	100 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 582	13 706
Sum finansinntekter		17 582	13 706
Annen finanskostnad		52 325	3 182
Sum finanskostnader		52 325	3 182
Netto finans		-34 743	10 524
Resultat før skattekostnad		-2 160 782	111 127
Årsresultat		-2 160 782	111 127
Totalresultat		-2 160 782	111 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 160 782	111 127
Sum overføringer og disponeringer		-2 160 782	111 127



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

14 726 341 14 726 341

Sum varige driftsmidler

14 726 341 14 726 341

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

7 374 3 818

Sum finansielle

anleggsmidler

7 374 3 818

Sum anleggsmidler

14 733 715 14 730 159

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

12 113 20 239

Sum fordringer

12 113 20 239

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

528 679 663 084

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

528 679 663 084

Sum omløpsmidler

540 792 683 323

SUM EIENDELER

15 274 507 15 413 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600 1 600

Sum innskutt egenkapital

1 600 1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6 965 905	9 126 687
Sum opptjent egenkapital	6 965 905	9 126 687
Sum egenkapital	6 967 505	9 128 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 990 089	57 285
Øvrig langsiktig gjeld	6 166 841	6 163 431
Sum annen langsiktig gjeld	8 156 930	6 220 716
Sum langsiktig gjeld	8 156 930	6 220 716
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	651	57 909
Leverandørgjeld	147 389	4 884
Skyldige offentlige avgifter	2 032	1 687
Sum kortsiktig gjeld	150 072	64 480
Sum gjeld	8 307 002	6 285 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 274 507	15 413 482



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3201
RØSSELGATA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i RØSSELGATA 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:

28. april 2025 kl. 18:00, Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøterøy..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styreleder
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Søknad om bygging av vinterhage
11. Etablering av rekkverk/håndløper langs bratte adkomstveier fra husene ned til parkeringsplassene
12. Kjøp og oppsetting av trampoline på fellesområdet

Med vennlig hilsen,

Styret i RØSSELGATA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitner ble Aud Spartveit Bråten og Siv Elin Langaas 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) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 77 000.



Sak 7

Valg av styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til generalforsamlingen i Røsselgata borettslag.

De to siste årene vi har hatt bak oss, har vært en arbeidskrevende periode for styret i Røsselgata BRL. Jeg synes vi har fått til mye for borettslaget i løpet av perioden. Og jeg er stolt av den jobben vi har gjort.

Jeg har blitt kontaktet av valgkomiteen og spurt om jeg vil ta en periode til. Hvis jeg skal påta meg oppdraget, må honoraret dessverre økes litt, hensyntatt arbeidsmengden jeg ser for meg. I tillegg kjenner jeg på et stort ansvar.

Mine vilkår er slik:

Jeg påtar meg oppdraget for ett år av gangen.

Honoraret må brutto heves fra kr 42 000 til kr 56 000 for året.

Hver gang jeg kalles inn til et møtet i laget, faktureres kjøre/reisegodtgjørelse med kr 600 pr gang.

Jeg ber om at de fleste styremøtene holdes på teams.

Styrets innstilling

Stemmes over på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Stemmes over på generalforsamlingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Findahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Gro Anette Andersen
- Kåre Rogne Eriksson
- Sindre Tørå

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ellen Borge
- Marianne Store

Sak 9

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 generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen.

Sak 10

Søknad om bygging av vinterhage

Forslag fremmet av:

Gunnar Bakke

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gunnar Bakke i nr 27 ønsker å bygge vinterhage på sin eksisterende utebod/terrasse. Styret har sagt seg positive til dette, da dette ikke virker skjemmende eller til ulempe for andre. Tiltaket er også søkt og godkjent av kommunen.

Styrets innstilling

Styret har sagt seg positive til dette, da dette ikke virker skjemmende eller til ulempe for andre.



Forslag til vedtak

Styre foreslår at generalforsamlingen godtar dette.

Vedlegg

2. Gbnr 13_4 - Røsselgata 27 - Innglassing av veranda - Vedtak om dispensasjon og ettrinnstillatelse.pdf

Sak 11

Etablering av rekkverk/håndløper langs bratte adkomstveier fra husene ned til parkeringsplassene

Forslag fremmet av:

Sindre Tørå

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av borettslagets beboere har veldig bratte bakker ned fra boligene sine til parkeringsplassene. Dette kan være spesielt utfordrende og farlig i vinterhalvåret, når det er glatt og snørikt. For å redusere risiko for fall og skader, foreslås det å montere et rekkverk eller håndløper på de mest utsatte strekningene. Dette vil:

Forbedre sikkerheten betydelig, særlig for eldre, barn og personer med redusert bevegelse.

Skape økt trygghet for alle beboere og besøkende, spesielt i vintermånedene.

Være en relativt overkommelig investering sett opp mot den viktige sikkerhetsgevinsten.

Styrets innstilling

Styret mener borettslaget ivaretar sikkerheten med de utplasserte sandkassen som beboere kan benytte til å strø egne gangstier med. Det er allerede etablert et rekkverk i det bratteste partiet opp til nr 1, 3 og 5. Denne ble i sin tid betalt av beboerne selv. Styret stiller seg positiv til at beboere kan søke styre om å sette opp rekkverk selv for egen regning, så lenge det ikke er til sjananse for andre.

Forslag til vedtak

Styret mener borettslaget ivaretar sikkerheten med de utplasserte sandkassen som beboere kan benytte til å strø egne gangstier med. Det er allerede etablert et rekkverk i det bratteste partiet opp til nr 1, 3 og 5. Denne ble i sin tid betalt av beboerne selv. Styret stiller seg positiv til at beboere kan søke styre om å sette opp rekkverk selv for egen regning, så lenge det ikke er til sjananse for andre.



Sak 12

Kjøp og oppsetting av trampoline på fellesområdet

Forslag fremmet av:

Sindre Tørå

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå at borettslaget anskaffer en trampoline som settes opp innerst ved enden av garasjene/parkeringsplassene, slik jeg forstår at det har vært tidligere. En trampoline vil gi et positivt bidrag til nærmiljøet ved å:

* Skape et samlingspunkt for barna som bor her. Med flere familier i Røsselgata borettslag vil en trampoline utgjøre et trygt og morsomt aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet.

* Styrke det sosiale miljøet blant beboerne. Når barn og foreldre samles, blir det lettere å bli kjent på tvers av boenheter og alderstrinn.

* Bidra til økt trivsel og fellesskap i borettslaget, ved at man har et samlingspunkt der folk møtes og snakker sammen. Flere har gitt uttrykk for at de ønsker en trampoline der igjen.

* Har relativt lave kostnader. En trampoline av god kvalitet kan skaffes til en overkommelig pris, og drifts- og vedlikeholdsutgifter er også håndterbare.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til både innkjøp og montering av trampoline på fellesområdene. Styret er ansvarlig for sikkerheten i borettslaget og punktene under viser hvorfor vi stiller oss negative i denne saken:

1. Plassering på betongheller: Trampoliner krever en myk og jevn overflate for å minimere risikoen for skader. Betongheller er harde og kan føre til alvorlige skader ved fall.

2. Sikkerhet: Trampoliner kan være farlige, spesielt for små barn. Det er risiko for fall, kollisjoner og andre ulykker. Borettslaget har ansvar for å sikre at fellesområdene er trygge for alle beboere.

3. Vedlikehold: Trampoliner krever regelmessig vedlikehold for å sikre at de er i god stand og trygge å bruke. Dette kan medføre ekstra kostnader og arbeid for borettslaget.

4. Forsikring: Økt risiko for ulykker kan påvirke borettslagets forsikringspremier. Det er viktig å vurdere de økonomiske konsekvensene av å ha en trampoline på fellesområdet.

5. Støy: Trampoliner kan generere mye støy, spesielt når de brukes av flere barn samtidig. Dette kan være forstyrrende for beboere som ønsker ro og fred.

Styrets innstilling er derfor at det ikke kjøpes inn og monteres trampoline på fellesområdene.



Forslag til vedtak

Styret stiller seg negativ til både innkjøp og montering av trampoline på fellesområdene. Styret er ansvarlig for sikkerheten i borettslaget og punktene under viser hvorfor vi stiller oss negative i denne saken: 1. Plassering på betongheller: Trampoliner krever en myk og jevn overflate for å minimere risikoen for skader. Betongheller er harde og kan føre til alvorlige skader ved fall. 2. Sikkerhet: Trampoliner kan være farlige, spesielt for små barn. Det er risiko for fall, kollisjoner og andre ulykker. Borettslaget har ansvar for å sikre at fellesområdene er trygge for alle beboere. 3. Vedlikehold: Trampoliner krever regelmessig vedlikehold for å sikre at de er i god stand og trygge å bruke. Dette kan medføre ekstra kostnader og arbeid for borettslaget. 4. Forsikring: Økt risiko for ulykker kan påvirke borettslagets forsikringspremier. Det er viktig å vurdere de økonomiske konsekvensene av å ha en trampoline på fellesområdet. 5. Støy: Trampoliner kan generere mye støy, spesielt når de brukes av flere barn samtidig. Dette kan være forstyrrende for beboere som ønsker ro og fred. Styrets innstilling er derfor at det ikke kjøpes inn og monteres trampoline på fellesområdene.



Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING FOR RØSSELGATA BORETTSLAG I PERIODEN APRIL 2024- APRIL 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder: Lars Findahl, Ekstern

Styremedlem: Aud Bråten, Røsselgata 1

Styremedlem: Siv Elin Langaas, Røsselgata 3

Varamedlem: Joachim Amundsen, Røsselgata 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Valgkomiteen

Ellen Borge, Røsselgata 23

Marianne Store, Røsselgata 15

Vi må dele beretningen inn i to deler.

DEL 1

Styret har satt ut i livet og gjennomført et rehabiliteringsoppdrag i borettslaget. Hovedentreprenør har vært TTSS Bygg AS med en kontrakt på 1,6 MNOK, samt andre mindre oppdrag. Obos prosjekt har administrert prosjektet. Rammen for prosjektet var på 2.7 MNOK. Pr 20februar har vi brukt kr 2 708 000. Styret er godt fornøyd med resultatene. Alt har gått etter planen.

Det er avdekket for høye radonverdier i noen boliger. I disse er det utført tiltak, som vi regner med vil gi tilfredstillende lavere verdier. Nye målinger vil skje høst/ vinter 2025/26.

Våre inngitte insigelser mot bygging på nabotomter på øvre plan er endelig forkastet av Fylkeskommunen.

Røsselgata BRL har bestått a to gårds-og bruksnumre. Styret har arbeidet med å slå sammen eiendommene til ett gårds-og bruksnummer. Det har nå gått i orden!

Styret har avholdt åtte styremøter i perioden og kan avholde flere, avhengig av nødvendig forarbeid med generalforsamlingen og andre oppgaver. Det har i tillegg vært flere befaringer, -byggemøter og mange samtaler styremedlemmene imellom om løpende saker.



DEL 2

Gjennom If bygningsjekk rapport, mottatt i styret i desember 2023 var konklusjonen at takene var i god forfatning. Hele rehabiliteringsplanen fra styret ble satt sammen på nytt, basert på konklusjonen m at takene var bra.

Men. I november 2024 mottok styret informasjon fra hovedentreprenøren om at han hadde mottatt forespørsel om å innrede loftet i en av boligene, for beboers regning. Etter befaring, med billedokumentasjon, konkluderte entreprenøren med at det ikke var mulig å utføre dette oppdraget, fordi undertaket var i for dårlig befatning.

Styret rekvirerte derfor Anticimex på nytt. De var på ny befaring av takene i desember 2024. Den nye befaringen hadde helt motsatt konklusjon av den de gav i desember året før.

Styret har gjennomført en annen rehabilitering, basert på at takene var bra. Så viser det seg at takene ikke er god tilstand likevel. Styret og beboerne har kommet i en skvis. Vi har blitt forledet av konklusjonen i Anticimex rapport til å foreta en feilaktig prioritering av oppgavene. Takjobben er ugjort, men den må gjøres.

Styret har derfor innhentet tilbud på takjobben på nytt og godtatt tilbudet fra Torkel Bygg AS på kr 5,455 MNOK. Med administrasjonskostnader og reserve er det søkt nytt lån i Obosbanken på 6 millioner. Styret undersøker mulighetene for å få «grønt lån,» til en noe rimeligere rente.

Styret innhenter juridisk bistand for å vurdere om If/ Anticimex er erstatningsmessig ansvarlig, for de merkostnader styret mener de har påført borettslaget, på bakgrunn av Anticimex første og feilaktige rapport.

Lån i OBOS banken

Vi har tatt opp lån i Obosbanken på totalt 2,4 MNOK for å utføre oppdragene som er gjennomført i 2024.

Nå har vi lagt inn en søknad om lån på ytterligere 6 MNOK for å finansiere og bytte takene. Det siste lånet vil utgjøre kr 2200 pr. måned pr. beboer i 30 år.

Nøtterøy 20. februar 2025

Lars Findahl Aud Bråthen Siv Elin Langaas

Styreleder styremedlem styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 160 782, som foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I denne sammenheng, må det kommenteres at boligmassen ble oppgradert, og i den forbindelse ble det tatt opp et lån på kr 2 000 000.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var på kr 390 720 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) som viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		618 844	620 735
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 160 782	111 127
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-67 196	-112 716
Tillegg for langsiktig lån	14	2 000 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-146	-387
Uttak øremerk. Bankkto		0	84
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-228 124	-1 892
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		390 720	618 843

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		540 792	683 323
Kortsiktig gjeld		-150 072	-64 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		390 720	618 843



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 656	954 240	1 378 000	1 164 200
Ladeinntekter EL-bil		14 017	20 335	15 000	15 000
Andre inntekter	3	36 288	20 584	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 092 961	995 159	1 393 000	1 179 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 857	-11 001	-10 000	-11 500
Styrehonorar	5	-77 000	-78 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 258	-6 083	-5 200	-5 000
Forretningsførerhonorar		-74 855	-71 085	-75 350	-79 000
Konsulenthonorar	7	-11 870	-22 294	-3 000	-7 500
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-2 445 440	-165 124	-7 392 000	-82 000
Forsikringer		-84 632	-64 685	-71 100	-85 000
Kommunale avgifter	9	-320 963	-293 019	-350 500	-350 000
Energi/fyring		-35 565	-35 429	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 110	-136 046	-145 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-5 249	-8 590	-6 200	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 219 000	-894 556	-8 176 550	-905 200
DRIFTSRESULTAT		-2 126 039	100 603	-6 783 550	274 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 582	13 706	0	0
Finanskostnader	12	-52 325	-3 182	-424 000	-149 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 743	10 524	-424 000	-149 000
ÅRSRESULTAT		-2 160 782	111 127	-7 207 550	125 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	111 127		
Fra opptjent egenkapital		-2 160 782	0		



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 206 341	13 206 341
Tomt		1 520 000	1 520 000
Miljøbankkonto, øremerket		7 374	3 818
SUM ANLEGGSMIDLER		14 733 715	14 730 159
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 113	20 239
Driftskonto OBOS-banken		107 968	257 361
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 050	700
Sparekonto OBOS-banken		419 661	405 023
SUM OMLØPSMIDLER		540 792	683 323
SUM EIENDELER		15 274 507	15 413 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		6 965 905	9 126 687
SUM EGENKAPITAL		6 967 505	9 128 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 990 089	57 285
Borettsinnskudd	15	6 160 000	6 160 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	6 841	3 431
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 156 930	6 220 716
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		147 389	4 884
Skyldige offentlige avgifter	17	2 032	1 687
Påløpte renter		651	1 257
Påløpte avdrag		0	56 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 072	64 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 274 507	15 413 482
Pantstillelse	18	8 861 600	8 001 600
Garantiansvar		0	0

Færder, 26.02.2025
Styret i Røsselgata Borettslag

Lars Findahl /s

Aud Spartveit Bråten /s

Siv Elin Langaas /s



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	957 696
Husbanklån	60 768
Lån	24 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 042 656

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	36 288
SUM ANDRE INNETEKTER	36 288

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 857
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 857

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 258.

Vedlegg 1

17 av 31

Årsregnskap 2024.pdf

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 870
SUM KONSULENTHONORAR	-11 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-226 930
Takarbeid	-332 000
Rehab ytterdører, porter, vegg, TTSS Byggservice AS	-1 723 538
Elbillading, Bluetec AS	-81 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 363 718
Drift/vedlikehold bygninger	-32 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 125
Kostnader dugnader	-1 614
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 445 440

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-320 963
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 963

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-748
Andre fremmede tjenester	-870
Andre kontorkostnader	-1 424
Bank- og kortgebyr	-2 109
Velferdskostnader	-99
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 249

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 784
SUM FINANSINNTEKTER	17 582

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-703
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 622
SUM FINANSKOSTNADER	-52 325

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	14 726 341
Utskilt tomteverdi	-1 520 000
SUM BYGNINGER	13 206 341

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.13/bnr.4 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2001 -1 840 000

Nedbetalt tidligere 1 782 715

Nedbetalt i år 57 285

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 9 911

-1 990 089

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 990 089

NOTE: 15**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995 -6 160 000

SUM BORETTSSINNSKUDD -6 160 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -6 841

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -6 841

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 050

Skyldig arbeidsgiveravgift -982

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 032

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 160 000
Pantelån	1 990 089
TOTALT	8 150 089

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 206 341
Tomt	1 520 000
TOTALT	14 726 341

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØSSELGATA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 19:03:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KL.M40-TUBCF-SCPTA-K4D7Z-CHWIND-UMX8E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 31

Årsregnskap 2024.pdf



**FÆRDER
KOMMUNE**
– med vind i seilene

Saksbehandler: Andreas Winje
Direkte telefon: 94847195
Vår ref.: 25/11149
Arkiv: GBNR-13/408, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 11.03.2025

Gunnar Bakke
Røsselgata 27
3140 Nøtterøy

Tiltakshaver:	Gunnar Bakke	Røsselgata 27	3140	Nøtterøy
Søker:	Gunnar Bakke	Røsselgata 27	3140	Nøtterøy

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	169/25

Gbnr 13/4 - Røsselgata 27 - Innglassing av veranda - Vedtak om dispensasjon og ettrinnstillatelse

Adresse Røsselgata 27	Gårdsnr 13	Bruksnr 4	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Gunnar Bakke Røsselgata 27 3140 Nøtterøy	Tiltakshaver Gunnar Bakke Røsselgata 27 3140 Nøtterøy			
Tiltaket Søknaden gjelder innglassing av eksisterende terrasse.				
Tillatelse til tiltak Søknaden godkjennes. Vedtaket er basert på søknad mottatt 08.07.2024, og utfyllende dokumentasjon mottatt 17.07.2024 og 04.09.2024. Behandlingsklar søknad forelå s.d. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense innvilges. Dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis.				

Generelt:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Ansvarlige foretak er ansvarlige for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk.

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedlegg: Besøksadresse: Postboks 1304, Røsselgata 27, Nøtterøy, 3140 Nøtterøy, Vestfold fylke, Norge
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 94847195
Org.nr.: 817 263 992
Internett: www.færder.kommune.no

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

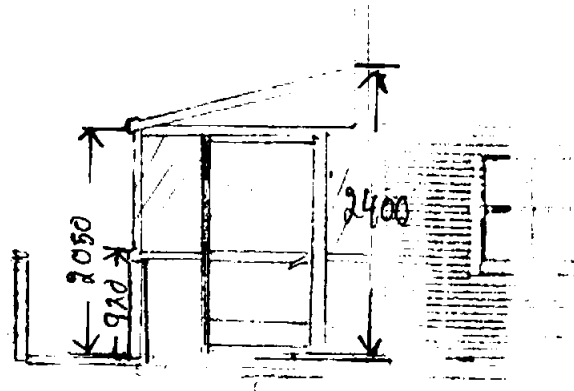
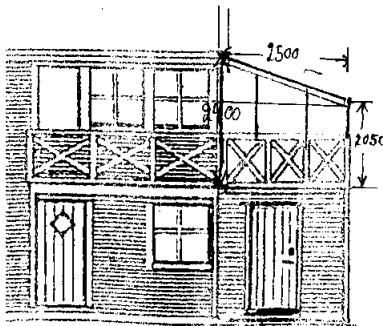
Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:

Søknad om selvbyggersansvar godkjennes. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jf. SAK10 § 6-8, gis Gunnar Bakke godkjenning som selvbygger for hele tiltaket – rolle SØK, PRO, UTF. Det er redegjort for tilstrekkelig kompetanse og innleie av fagkompetanse.

Beskrivelse av tiltaket:

Det søkes om tillatelse til innglassing av terrasse. Terrasse med rekkverk på tak over bod er godkjent i tidligere sak (M-sak 11/99).



Arealer:

Tiltaket fører ikke til endringer i areal, da eksisterende areal allerede utgjør BYA.

Høyder:

Høyeste gesimshøyde: 2,4 meter fra eksisterende terrassegulv.

Utnyttelsesgrad:

Tiltaket fører ikke til endring.

Avstander:

Nærmeste nabogrense: 6,6 meter

Nærmeste bygning: Mer enn 8,0 meter

Avstand til veimidte: Mer enn 15,0 meter

Byggeteknisk forskrift:

Tiltak skal følge krav i byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:

Eiendommen er regulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.



Eiendommen omfattes også av reguleringsplan nr. 219, for «Bakken» m.fl., vedtatt 21.02.1990, hvor den er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplanen og reguleringsplanen har samme arealformål. Detaljer i reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen jf. kommuneplanens pkt. 2.1.

Plassering og avstander:

Minste avstand til nabogrense blir 6,6 meter.

Toleransegrensen er 0.1 m i vertikalplanet, 0.1 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f.eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Nabomerknader:

Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Ikke aktuelt.

Estetikk og arkitektur:

Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Terrenginngrep:

Tiltaket krever ingen terrenginngrep-

Overvannshåndtering:

Det bekreftes i søknaden at overvann skal håndteres lokalt på eiendom.

Miljø- og grunnforhold:

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

Vann og avløp:

Ikke aktuelt.

Vei:

Ingen endring.

Dispensasjoner:

Plan- og bygningsloven skal sikre at man gjennom åpne og demokratiske prosesser har en planstyrt arealforvaltning. Nye tiltak skal ikke være i strid med ønsket arealutvikling, vedtatt gjennom planer. I loven er det likevel en dispensasjonsbestemmelse som åpner for å fravike vedtatte planer. Dispensasjon innebærer at bestemmelser fastsatt i lov eller arealplaner fravikes etter en konkret vurdering i



enkeltsaker. Dispensasjonsbestemmelsen er en sikkerhetsventil, ettersom det vil oppstå situasjoner hvor det er ønskelig å kunne fravike planen uten å måtte endre selve planen, for eksempel ved utilsiktede virkninger av planen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Vurderingen av om begge dispensasjonsvilkårene er oppfylt er ikke fritt skjønn, men rettsanvendelse.

Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Regulert byggegrense

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende (utdrag):

- Omsøkt tiltak er på tidligere godkjent terrasse/bod utenfor byggegrensen.

Før det vurderes om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, vil det redegjøres for hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra.

Hensynene bak bestemmelsen – rettsanvendelse

Hensynene bak byggegrenser er blant annet:

- Fastsette avstander til eiendomsgrenser, andre bygninger og veier.
- Sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygninger.
- Bidra til å forhindre brannspredning mellom bygninger.

Vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen – rettsanvendelse

Hvis tiltakene vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen, **kan ikke** kommunen innvilge dispensasjon.

I dette tilfellet blir ikke hensynene tilsidesatt, da omsøkt tiltak er naturlig avskjermet fra naboeiendommer og bygninger allerede. Det er tidligere godkjent oppføring av bod med terrassedekke, og det er på dette omsøkt tiltak skal oppføres.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt.

Lovens formålsbestemmelse – rettsanvendelse

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første punktum at heller ikke hensynene bak formålsbestemmelsen i § 1-1 kan bli vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsen lovfester formålet til å fremme «bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner», og hvor planlegging og vedtak skal «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter».

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata mener hensynene i formålsparagrafen ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom den omsøkte dispensasjonen.

Nasjonale eller regionale interesser berørt av tiltaket – rettsanvendelse

Dispensasjon kan ikke gis dersom omsøkt tiltak medfører at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Nasjonale interesser innebærer mål og rammer i lov eller forskrift, internasjonale forpliktelser for Norge, stortingsmeldinger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og rundskriv. Med regionale interesser siktes det til interesser som har kommet til uttrykk i regionale planbestemmelser eller regionale planer, jf. pbl. §§ 8-1 og 8-5.

De regionale og nasjonale interessene i denne saken er i all hovedsak sammenfallende med hensynene bak bestemmelsen. Det vises derfor til vurderingene over.

Vesentlig tilsidesettelse av nasjonale eller regionale interesser – rettsanvendelse

Det vises til redegjørelsen og dispensasjonsvurderingene over.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning at nasjonale og regionale interesser ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordelene er klart større enn ulempene – rettsanvendelse

For at dispensasjon skal kunne innvilges **må** tiltakene ha **klare og relevante fordeler**. Det er kun allmenne fordeler eller samfunnsfordeler som kan tillegges vekt. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket innebærer fordeler for tiltakshaver/eier selv, eller at tiltaket ikke innebærer noen ulemper.

Det skal foretas en helhetlig vurdering hvor alle relevante fordeler og ulemper skal vurderes. I denne vurderingen er det ressurs- og arealdisponeringshensyn som er det styrende for hva som er relevante fordeler og ulemper. Dette innebærer at de hensynene som gjør seg gjeldende i plangrunnlaget for det konkrete arealet, er de hensyn som er avgjørende for hva som er fordeler og ulemper. Det må altså tas en konkret vurdering av hva som er planens intensjon. Tiltak i samsvar med planens intensjon vil i utgangspunktet være fordeler, og tiltak i strid med planens intensjon vil være ulemper. I juridisk teori og kommunes praksis er det likevel lagt til grunn at ekstraordinære forhold kan trekkes inn i dispensasjonsvurderingen.

Den konkrete vurderingen av fordeler og ulemper – rettsanvendelse

Det er en klar fordel å benytte eksisterende areal på en slik måte at bokkvaliteten forbedres.

Reguleringsplanen er eldre, og tiltaket kan anses som en forventet utvikling av eiendommen. Tiltaket forholder seg også til avstandskravet i plan- og bygningsloven.

Ulempen i å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen ansees som mindre, da det som nevnt er en eldre plan, og det opp gjennom tidene er innvilget flere lignende dispensasjoner på eiendommen.

Delkonklusjon:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata er av den oppfatning av at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt.

Kan-vurdering av dispensasjonen

I plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd står det at kommunen **kan** gi dispensasjon. Det vil si at ingen har **krav** på å få dispensasjon. Det forutsettes imidlertid at kommunen må ha en saklig grunn til å ikke gi dispensasjon og som ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår. Først når begge dispensasjonsvilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt, kan kommunen vurdere første ledd. Her ligger også **forvaltningsskjønnet**.



I denne saken har kommunen vurdert at begge dispensasjonsvilkårene er oppfylt. På bakgrunn av dette er kommunen av den oppfatning at dispensasjon kan gis.

Konklusjon dispensasjon

Dispensasjonsvilkårene anses å være oppfylt. Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Dispensasjonssøknaden innvilges.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, skal søker dokumentere gjenstående arbeider, bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon er overlevert eier.

Dersom det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert dokumentasjon.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 12 – Reguleringsplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 19 – Dispensasjon.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 23 – Ansvar i byggesaker.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 28 – Krav til byggetomta og ubebygde areal.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:

Saksbehandlingsfristen er oversittet med mer enn 4 uker og gebyret bortfaller i sin helhet.



Med hilsen

Janne Sundsten
saksbehandler

Andreas Winje
saksbehandler

Vedlegg:
Klageopplysningskjema

Vedlegg 2

Gbnr 13_4 - Røsselgata 27 - Innlegg om lav veranda - Vedtak om dispensasjon og ettrinnsstillatelse.pdf

Side 7



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 3201 Selskapsnavn: RØSSELGATA 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.