



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 847 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRÆLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 973	1 218 312
Sum inntekter		1 297 973	1 218 312
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		1 032 415	736 038
Sum kostnader		1 078 055	777 114
Driftsresultat		219 918	441 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 175	787
Sum finansinntekter		5 175	787
Annen finanskostnad		96 214	64 799
Sum finanskostnader		96 214	64 799
Netto finans		-91 039	-64 012
Ordinært resultat før skattekostnad		128 879	377 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 879	377 186
Årsresultat		128 879	377 186
Totalresultat		128 879	377 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 879	377 186
Sum overføringer og disponeringer		128 879	377 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 987 480	1 987 480
Sum varige driftsmidler		1 987 480	1 987 480
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		2 013 338	1 987 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 248	38 554
Sum fordringer		40 248	38 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 632	941 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 632	941 628
Sum omløpsmidler		1 060 880	980 183
SUM EIENDELER		3 074 218	2 967 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		204 132	333 011
Sum opptjent egenkapital		-204 132	-333 011
Sum egenkapital		-201 732	-330 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 065 274	3 182 368
Øvrig langsiktig gjeld		135 330	109 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 200 604	3 291 968
Sum langsiktig gjeld		3 200 604	3 291 968
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		739	375
Leverandørgjeld		54 207	2 886
Annen kortsiktig gjeld		20 400	3 045
Sum kortsiktig gjeld		75 346	6 306
Sum gjeld		3 275 950	3 298 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 074 218	2 967 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359970

Enheten

Organisasjonsnummer: 852 847 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRÅLA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 852 847 662
TRÆLA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 973	1 218 312
Sum inntekter		1 297 973	1 218 312
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	41 076
Annen driftskostnad		1 032 415	736 038
Sum kostnader		1 078 055	777 114
Driftsresultat		219 918	441 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 175	787
Sum finansinntekter		5 175	787
Annen finanskostnad		96 214	64 799
Sum finanskostnader		96 214	64 799
Netto finans		-91 039	-64 012
Ordinært resultat før skattekostnad		128 879	377 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 879	377 186
Årsresultat		128 879	377 186
Totalresultat		128 879	377 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 879	377 186
Sum overføringer og disponeringer		128 879	377 186



Organisasjonsnr: 852 847 662
TRÆLA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 987 480 1 987 480
Sum varige driftsmidler 1 987 480 1 987 480

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 25 858 0

Sum anleggsmidler 2 013 338 1 987 480

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 40 248 38 554
Sum fordringer 40 248 38 554

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 020 632 941 628
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 020 632 941 628

Sum omløpsmidler 1 060 880 980 183

SUM EIENDELER 3 074 218 2 967 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	204 132	333 011
Sum opptjent egenkapital	-204 132	-333 011
Sum egenkapital	-201 732	-330 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 065 274	3 182 368
Øvrig langsiktig gjeld	135 330	109 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 200 604	3 291 968
Sum langsiktig gjeld	3 200 604	3 291 968
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	739	375
Leverandørgjeld	54 207	2 886
Annen kortsiktig gjeld	20 400	3 045
Sum kortsiktig gjeld	75 346	6 306
Sum gjeld	3 275 950	3 298 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 074 218	2 967 663



Organisasjonsnr: 852 847 662
TRÆLA 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 2023

Træla Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 3130





Velkommen til årsmøte i Træla 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:

22. mars 2023 kl. 17:00, T11 Konferansesenter Træleborgveien 11 3112 Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtekter 5-1 (2) - Forslag til presisering
5. Vedtekter 5-1 (9) - Nytt punkt om utvendig vedlikehold
6. Vedtekter 5-1 (10) - Nytt punkt om vedlikehold av veranda
7. Vedtekter 4-1 - Nytt punkt om dyrehold
8. Innglassing Balkonger
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Træla Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 128 879,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 4

Vedtekter 5-1 (2) - Forslag til presisering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår et lite tillegg i vedtektene for å presisere beboers ansvar. Dette er ingen endring i ansvar eller praktisering, kun en klargjøring for å hindre misforståelser.

Styret foreslår følgende endring av teksten, hvor varmtvannsbereder nå blir eksplisitt nevnt:

Kapittel 5-1 (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, **varmtvannsbereder** og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Se Beskrivelse over for eksakt ordlyd.

Sak 5

Vedtekter 5-1 (9) - Nytt punkt om utvendig vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har etter hvert blitt omsøkt og innvilget diverse utvendige tiltak og utstyr. Samtidig er det ikke klarlagt i vedtektene hvem som har ansvar for vedlikehold av dette.

Styret foreslår derfor ett nytt punkt (9) i kapittel 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt:

(9) Andelseier har ansvar for vedlikehold av bygningsmessige tiltak, utvendige tilbygg og installasjoner som de selv eller tidligere beboere har opprettet utover opprinnelig standard, herunder leegger, plattinger/terrasser på bakkeplan, varmepumper, markiser o.l. Vedlikeholdet omfatter også reparasjon, utskifting og fjerning. Andelseier har



også ansvaret for å dekke eventuelle kostnader ved flytting, endring demontering eller remontering av slike tiltak eller installasjoner som følge av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Se Beskrivelse over for eksakt ordlyd.

Sak 6

Vedtekter 5-1 (10) - Nytt punkt om vedlikehold av veranda

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da det ble bygget nye verandaer i 2016 ble inn- og utvendig panel malt rett etterpå. Imidlertid var det en del treverk som måtte tørke før det ble beiset eller malt. Derfor måtte man bestille en ny jobb for dette, og det har ennå ikke blitt gjort. Det har vi tenkt å ta tak i.

Det har heller ikke vært formelt klargjort hva beboeren og hva borettslaget har ansvaret for, og vedtektene sier ikke noe om dette. Derfor mener vi det er riktig med et tillegg til vedtektene som klargjør dette. Dekkbordet (det som ligger oppå rekkverket rundt hele verandaen) bør beises hvitt for å følge husets farger. Beis gir enklere vedlikehold enn maling, som lett kan begynne å flasse.

Styret foreslår derfor ett nytt punkt (10) i kapittel 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt:

(10) For verandaer gjelder at andelseier har ansvar for å vedlikeholde dekkbord og terrassebord, og for 1. etasje trappetrinn samt eventuell tildekking under. Borettslaget vedlikeholder inn- og utvendig panel, samt stolper og øvre drager, som males i byggets farger.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Se Beskrivelse over for eksakt ordlyd.



Sak 7

Vedtekter 4-1 - Nytt punkt om dyrehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette var opprinnelig forbudt i vårt borettslag, men praksis de senere år har vært at man kan søke om det og at styret behandler og ofte godkjenner søknaden. Det er imidlertid veldig lytt i våre hus, og andre beboere kan f. eks. ha allergier mot dyr.

Styret synes derfor at det er riktig å styrke beboernes rett til å uttale seg, slik husordensreglene sier. Dette gjelder naboene i samme hus, og styret vil sikre at man får et dokumentert samtykke fra disse. Slik praksis indikerer også Burettslagslova om.

Styret foreslår derfor følgende tillegg til vedtektenes kapittel 4.1:

(4) Dyrehold er ikke tillatt. Det er allikevel mulig å søke styret om unntak fra dette, dersom særlige hensyn tilsier det og dersom de andre beboerne i bygningen skriftlig gir sitt samtykke.

Eksisterende punkt 4.1 (4) nummereres om til 4.1 (5)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Se Beskrivelse over for eksakt ordlyd.

Sak 8

Innglassing Balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fikk fra generalforsamling i oppdrag å se på samlet søknad rundt innglassing av balkonger på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Kommunen krever at en søknad inneholder målsatte tegninger, derfor må vi ha arkitekt til å se på saken.

Nå har vi fått hentet inn tilbud fra tre arkitektfirmaer, og har gått befaringsrunde med to av dem (se vedlegg). Det viser seg at det er større forskjeller på balkongene enn vi så for oss. I første etasje ligger noen på langvegg, noen fritt på kortvegg og andre på kortvegg



i hjørnet inn mot garasje. I annen etasje ligger noen på kortvegg med stor høyde til taket, andre på langvegg hvor det er relativt kort opp til taket. Dessuten har vi både 4-manns og 6-manns boliger, noe som gjør at fasadene ikke er like. Dette gjør at det må tegnes en rekke varianter, som alle vil vurderes av kommunen med tanke på estetikk og grad av fasadeendring.

Etter mottatte tilbud føler vi som styre at vi må ta en ny runde på om andelseiere i borettslaget ønsker at vi skal benytte oss av noen av tilbudene. Grunnen er at prisen for å tegne og skrive søknad til kommunen er langt høyere enn hva vi så for oss. For de nyinnflyttede: borettslaget skal bare dekke søknad til kommunen. Selve jobben med innglassing er det hver enkelt andelseier som må ta utgiften på, skulle de ønske å benytte godkjent søknad. Godkjent søknad vill være gyldig i 3 år.

Tilbudene:

Vedlagt er tilbudene samt et regneark med sammenstilling av delene i de ulike tilbudene for sammenligning. Kort oppsummert:

- +Ark AS: Kr 142.313 inkl. mva. Se vedlegg for mer informasjon. De hadde befaring.
- Mestergruppen Arkitekter: Kr 244.156 inkl. mva. Se vedlegg for mer informasjon. De hadde befaring.
- Vårdal Arkitekter AS: Kr 119.000 mva. Se vedlegg for mer informasjon. Disse hadde ikke befaring og de regner med at hus og balkonger er noenlunde like, noe de ikke er.

I tillegg kommer utgifter til kjøring og evt. ekstra arbeid, f. eks. om kommunen ønsker noe endret e. l.

Til slutt kommer behandlingsgebyr kommunen på 11.615 kr per bygning, siden hver eiendom må omsøkes hver for seg. Totalt 58.075 kr.

Prisen blir så høy (større enn 5% av årets samlede husleie) at det kreves 2/3 flertall for å gå videre.

Styrets innstilling

Styrets mening er at dette går vi ikke videre med.

Det blir en altfor høy kostnad for borettslaget og det er stor usikkerhet om vi får søknad godkjent fra kommunen.

Om vi skulle få dret godkjent, vil de bli store utfordringer med balkonger i andre etasje og da spesielt de på langveggen hvor tak kommer ned over balkong. Selve innglassingen blir fort veldig dyr for andelseiere som har balkong her, og det er sannsynligvis få som vil benytte seg av dette.



Forslag til vedtak

Borettslaget går videre med felles søknad.

Vedlegg

2. +Ark AS.pdf
3. Tilbud Vårdal Arkitekter AS.pdf
4. Tilbud-arkitetkt-innglassing.pdf
5. Mestergruppen Arkitekter.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarl Pedersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Halvorsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ..
Velges på møtet
- ...
Velges på møtet
- Lars Ulrik Ziegler



Sak 10

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:

- Jarl Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Nilsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarl Reidar Pedersen	Lardalgaten 49 A
Styremedlem	Anita Halvorsen	Tjøllinggaten 42
Styremedlem	Bjarne Nilsen	Marselis' Gate 27 B
Varamedlem	Njål-Eirik Smevik Johansen	Tjøllinggaten 44 A
Varamedlem	Jeanett Ek Løvheim	Tjøllinggaten 44 A
Varamedlem	Ranveig Jangaard Strand	Tjøllinggaten 44 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jarl Reidar Pedersen Lardalgaten 49 A

Varadelegert

Anita Halvorsen Tjøllinggaten 42

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post trela@styrommet.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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Træla Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Træla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 852847662, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1006 164 165 166 167
168

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.

Træla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Avholdt dugnad i mai.
- Håndtert tette rør i T42, og installert rørfornyng fra kjellergulv og ut til septiktank.
- Hatt takinspeksjon av alle fem bygninger.
- Byttet dør til utvendig kjellernedgang på T44A og L49B, med lås lik ytterdør.
- Fått på plass ladesystem for elbiler.
- Hatt en runde med radon-måling i alle leiligheter.
- Fått tilbud fra arkitekter på tegning og søknadsprosess for innglassing av balkonger.
- Utført vedlikehold av garasjeporter.
- Håndtert matlukt andre etasje. I-bygg har utbedret rør systemet i ventilasjonen mellom første og andreetasje.
- Planlagt for vedlikehold av postkassestativer.
- Hatt en rekke styremøter.
- Ellers stått for daglig drift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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 2023

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Træla Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OB BK02	98207599751	3 057 159,00	28.02.23	230 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,65% flytende rente	4,78%	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene og + kr. 42,- på mediekostnader, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Træla Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Træla Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: JP4F3-ENV47-G8A3H-5ZH65-PLN1X-JN7PN



AL TRÆLA BORETTSLAG ORG.NR. 852 847 662, KUNDENR. 3130

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		973 877	722 663	973 877	985 534
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		128 879	377 186	149 200	115 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-117 094	-125 972	-121 000	-97 000
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		11 657	251 214	28 200	18 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		985 534	973 877	1 002 077	1 003 534

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 060 880	980 183
Kortsiktig gjeld		-75 346	-6 306
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		985 534	973 877



AL TRÆLA BORETTSLAG
ORG.NR. 852 847 662, KUNDENR. 3130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 297 488	1 215 912	1 297 000	1 341 000
Andre inntekter	3	485	2 400	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 297 973	1 218 312	1 297 000	1 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 076	-5 100	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-36 000	-36 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 331	-4 891	-5 000	-5 400
Forretningsførerhonorar		-106 895	-104 290	-106 400	-112 300
Konsulenthonorar	7	-4 030	-11 753	-10 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-350 139	-70 633	-303 000	-303 000
Forsikringer		-60 741	-56 740	-59 000	-65 600
Festeavgift		-52 470	-52 470	-52 500	-52 500
Kommunale avgifter	9	-242 774	-226 463	-290 000	-255 000
Energi/fyring		-25 078	-26 735	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 741	-152 349	-158 000	-164 000
Andre driftskostnader	10	-25 415	-24 914	-15 000	-36 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 078 055	-777 114	-1 069 800	-1 075 000
DRIFTSRESULTAT		219 918	441 198	227 200	266 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 175	787	0	0
Finanskostnader	12	-96 214	-64 799	-78 000	-151 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 039	-64 012	-78 000	-151 000
ÅRSRESULTAT		128 879	377 186	149 200	115 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		128 879	377 186		



AL TRÆLA BORETTSLAG
ORG.NR. 852 847 662, KUNDENR. 3130

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 987 480	1 987 480
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 013 338	1 987 480
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 248	38 554
Driftskonto OBOS-banken		515 652	440 841
Sparekonto OBOS-banken		504 980	500 787
SUM OMLØPSMIDLER		1 060 880	980 183
SUM EIENDELER		3 074 218	2 967 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-204 132	-333 011
SUM EGENKAPITAL		-201 732	-330 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 065 274	3 182 368
Borettsinnskudd	16	109 600	109 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 200 604	3 291 968
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 207	2 886
Påløpte renter		739	375
Annen kortsiktig gjeld	18	20 400	3 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 346	6 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 074 218	2 967 663
Pantstillelse	19	3 730 000	3 730 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 14.02.2023
Styret i AL Træla Borettslag
Jarl Reidar Pedersen/s/

Anita Halvorsen/s/

Bjarne Nilsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 044 336
Mediapakke	152 352
Leietillegg balkong	48 000
Dugnad	28 800
Garasjeleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 297 488

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	485
SUM ANDRE INNETEKTER	485

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 030
SUM KONSULENTHONORAR	-4 030

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 863
Drift/vedlikehold VVS	-149 512
Drift/vedlikehold elektro	-10 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 590
Kostnader dugnader	-22 756
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-350 139

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-242 774
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-242 774

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-20 375
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-2 196
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 415

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	854
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 321
SUM FINANSINNTEKTER	5 175

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 214
SUM FINANSKOSTNADER	-96 214

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	1 862 230
Kostpris/bokført verdi 2016	125 250
SUM BYGNINGER	1 987 480

Gnr.1006/bnr.164 M. flere

Tomten er festet

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -3 730 000

Nedbetalt tidligere 547 632

Nedbetalt i år 117 094

-3 065 274**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 065 274****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -109 600

SUM BORETTSINNSKUDD -109 600**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -25 730

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -25 730**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt dugnadsrefusjon -20 400

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -20 400**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 109 600

Pantelån 3 065 274

TOTALT 3 174 874

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

Bygninger 1 987 480

TOTALT 1 987 480

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587767. 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

2017	Vedlikehold	Det er byttet en vegg på to av husene i borettslaget. Arbeidet er utført av I Bygg Alle husene er vasket, malt og takfornyet. Arbeidet er utført av Engers Malerfirma. Det er utført rørleggerarbeid på kraner i to av husene.
2016	Vedlikehold	Alle balkonger er vedlikehold og utvidet til 3x4,5m
2015	Vedlikehold	Byttet 3 varmtvannstanker Byttet vindskier og lister på en vegg i Lardalsgate 49A
2014	Vedlikehold	Det er malt og byttet alle belegg i trappeoppganger Det er byttet noen vinduer Omkledning av vegg Lardalsgate 49A
2013	Vedlikehold	Malerarbeid utført på vindu og dørrammer, Nordvegg 44B og balkonger, arbeidene er utført av Primer malerservice AS Det er byttet 4 stk. utekraner og oppgraderte rør i 2 stk. vaskerom. Det er byttet ut 3 stk. ytterdører, malt rundt dørene ute og inne og byttet en uteventil.
2012	Vedlikehold	Det er skiftet ut vinduer og balkongdører. Byttet kumlokk i Lardalsgate 49B Service er gjennomført på alle garasjeporter



1
+ARK

TRÆLA BORETTSLAG – INNGLOSSING AV BALKONGER
PRISTILBUD ARKITEKTTJENESTER



Vedlegg 2

+ ark AS
Villa Møllebakken . St Olavs gate 6 . 3126 Tønsberg . Postboks 1307 . 3105 Tønsberg . T 92 86 03 90 . www.plussark.no
23 81 3179 908 +Ark AS.pdf



AL Træla Borettslag
v/Jarl Reidar Pedersen
Lardalgaten 49A
3112 Tønsberg

Tønsberg, 3. februar 2023
Tilbud Træla Borettslag – innglassing av balkonger

TRÆLA BORETTSLAG – INGLASSING AV BALKONGER
PRISTILBUD ARKITEKTTJENESTER

Jeg viser til forespørsel 27.12.22 og hyggelig befarings den 01.02.23. Jeg oversender som avtalt et pristilbud på arkitekttenester ifb med borettslagets ønske om innglassing av borettslagets 20 balkonger.

Balkongene ble utvidet i 2016 og to borettslavere har allerede på eget initiativ glasset inn sine balkonger. Borettslaget består av 3 hus med 4 boliger og 2 hus med 6 boliger.

Som grunnlag for pristilbudet er opplysninger gitt i e-post og ulike vurderinger og utfordringer snakket om ifb med befaringsen.

Gjeldende kommuneplans bestemmelser § 1.18 og § 4.1 legges til grunn.

Med bakgrunn i at en innglassing av balkongene kan medføre en endring av branntekniske forhold, forutsetter jeg konsultasjon av en brannteknisk rådgiver. Kostnader for dette er ikke inkludert i dette tilbudet.

OMFANG

1. Konsept/skisseprosjekt

- 1.1 Befaring/registrering/supplerende oppmåling
- 1.2 Digitalisering eksisterende fasader (2 hustyper)
- 1.3 Konseptvalg/skisser/alternativer/3D-modell/illustrasjoner
- 1.4 Avklaringsmøter (forutsatt 3 møter)
- 1.5 Avklaringer/justeringer til omforent konsept for byggesøknad

2. Forprosjekt for byggesøknad

- 2.1 Myndighetsavklaring
- 2.2 Situasjonsplan, 1/1000
- 2.3 Plan-, snitt- og fasadetegninger, 1/100
- 2.4 3D-modell/illustrasjoner
- 2.5 Byggesøknad inkl nabovarsling, SØK-ansvar og PRO-ansvar for arkitekturprosjektering

TID/FRAMDRIFT

Oppstart, februar/mars 2023.

Forprosjekt for byggesøknad, vår/sommer 2023.



Norske arkitekters
landsforbund



+ ark AS

Villa Møllebakken . St Olavs gate 6 . 3126 Tønsberg . Postboks 1307 . 3105 Tønsberg . T 92 86 03 90 . www.plussark.no

Vedlegg 2

20 81 31 79 908

+Ark AS.pdf



HONORAR

- Del 1 Etter medgått tid, antatt timeforbruk ca 40 timer.
- Del 2 Etter medgått tid, antatt timeforbruk ca 50 timer.

TIMEPRISER

Kr. 1.150,- eks. mva.

ØVRIGE BETINGELSER

- 01 Kopiering og andre utlegg faktureres med 10% påslag.
- 02 Kjøregodtgjørelse etter statens satser.
- 03 Tilleggsarbeider faktureres pr. time.
- 04 Tilbudte arbeider utføres i hht. NS 8402.
- 05 Betalingsfrist 10 dager.
- 06 Forsinkelsesrente etter statens satser.
- 07 Timesats reguleres årlig pr. 1. juli med basis i pris og lønnsjustering.
- 08 Tegninger, beskrivelse og modeller utarbeidet av + ARK AS kan ikke benyttes annerledes, eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten + ARK AS sitt skriftlige samtykke.

På grunnlag av en byggegodkjenning kan oppdraget om ønskelig utvides til å omfatte videreføring av SØK-ansvar og PRO-ansvar for arkitekturprosjektering, utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og kontraheringsbistand, utarbeidelse av produksjonstegninger samt oppfølging av byggarbeidene.

Arbeidet vil bli gitt stor oppmerksomhet fra min side og jeg ser frem til å bidra til at prosjektet utvikles og gjennomføres til deres tilfredshet.

Med vennlig hilsen
+ ARK AS

Vidar H. Kalmyren Bakke
Daglig leder/sivilarkitekt MNAL



Norske arkitekters
landsforbund



Vedlegg 2

+ ark AS
Villa Møllebakken . St Olavs gate 6 . 3126 Tønsberg . Postboks 1307 . 3105 Tønsberg . T 92 86 03 90 . www.plussark.no
26 81 31 79 908 +Ark AS.pdf



Tilbud Vårdal Arkitekter AS

Tegninger:

Opptegning av eks. 4mannsbolig utvendig (regner med at de er noenlunde like)

Tegninger av fire nye terrasser med tak og innglassing.

25 timer.

Byggesøknad:

Arbeidet med byggesøknad for hver av eiendommene blir totalt 30 timer.

Vi tar ansvar som søker og prosjekteringsansvar som arkitekt.

Behandlingsgebyrer fra kommunen:

Siden hver eiendom må omsøkes hver for seg, så blir det kr.11615,- x 5

Opplysningene er funnet på kommunens hjemmeside. (sjekk gjerne dette selv)

Anslått timearbeid fra oss vil være 55t

Annet timearbeid:

Ev. arbeid m/søknad etter innsending

Ekstraarbeider, individuelle endringer etc.

Målsetting ev. dimensjonering etc..

Vår timepris er 1190,-

Alle våre priser er eks. mva.

Kommunale gebyrer sendes dere direkte fra kommunen.



Sammenstilling av tilbud fra ulike arkitekter

Inneholder tegning av fasader og verandaer, samt forslag til innglassing

Inneholder også søknadsprosess.

For alle gjelder at kommunens gebyr kommer i tillegg, samt kjøring og andre eventuelle tillegg (uspesifisert)

Ark: Timepris	1,150
Timer, del 1: 40	46,000
Timer, del 2: 50	57,500
Påslag 10%	10,350
Sum eks. mva.	113,850
Sum inkl. mva.	142,313

Mestergruppen Arkitekter. Timepris	1,295
Tegninger. Fastpris 28.000/hus	140,000
Søknad (30-40 timer, bruker 35)	45,325
Ansvarsrett. Fastpris 10.000	10,000
Sum eks. mva.	195,325
Sum inkl. mva.	244,156

Vårdal Arkitekter. Timepris	1,190
Tegninger. 25 timer/hustype	59,500
Søknad, ca.30 timer	35,700
Sum eks. mva.	95,200
Sum inkl. mva.	119,000



Tilbud Træla Borettslag, Innglassing balkonger
#3938



Til Al Træla Borettslag
Fra Mestergruppen Arkitekter AS
Vår referanse Lena Benjaminsen
Dato 13.02.2023
Valuta NOK
Gyldig til 30.03.2023
Deres referanse Jarl Reidar Pedersen

Alle oppdrag utføres i tråd med "GENERELLE AVTALEVILKÅR FOR TJENESTER FRA MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS".

Se vedlegg.

Dette dokumentet kan tjene som tilbud eller ordrebekreftelse.

Ved tilbud:

Aksepter ved å klikke **AKSEPTER** oppe i høyre hjørne i vinduet.

Ved ordrebekreftelse:

Ordrebekreftelse trenger **ikke** å aksepteres!



	Antall	Sum
Forutsetninger		
3stk firemannsboliger og 2 stk 6mannsboliger Det er lagt til grunn at søknad og byggemeldingstegninger utarbeides for alle bygg samlet Tilbud er gitt med de forutsetninger som nåværende er kjent i prosjektet. Arbeid som går utover det som er beskrevet under gjøres på medgått tid, med timepris 1295,- per time.		
Byggemeldingstegninger		140 000
<ul style="list-style-type: none">• Vi tegner opp eksisterende fasader• Kun plantegning på rom tilhørende terrasse/balkong mht. vurdering dagslys• kontrollmåler ved behov• viser tiltaket på situasjonsplan• gjennomgår vurderinger mht. bevaring• foreslår og tegner løsning på innglassing• teknisk kontroll av ingeniør• vurdering innglassing brannkonsulent		
Leveranse Byggemeldingstegninger eksisterende og ny situasjon: Det lages komplett tegningssett for hvert enkelt bygg (5stk)		
<ul style="list-style-type: none">• plan terrasse/balkong• snitt og fasade,• situasjonsplan		
Arbeidet kan gis på fastpris til 28 000,- per bygg		
Fastpris		140 000
Søknad		45 325
Byggesøknad for ombygging og fasadeendring iht standard leveranse i salgsbrosjyre. Etter medgått tid. Estimert 35-40 timer, kr 1295,- per time eks. mva.		
anslagsvis antall timer	35.00	45 325
Ansvarsrett		10 000
Arkitekturprosjektering innglassing balkonger Ansvarlig søker Fastpris 10 000,-		
Fastpris		10 000
Møter/dialog med andre parter i prosjekt/kommune		
Ved behov, medgått tid, med timepris 1295,- per time.		
Totalt		195 325
Totalt inkl. mva		244 156

Alle priser er eks. mva hvis ikke oppgitt



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 3130 **Selskapsnavn:** Træla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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