

Innkalling til ordinær generalforsamling i GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Mandag 15.06.2020 Kl: 19:00
Hotell Norge - Rom Stup

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.2 Valg av møteleder, protokollfører og en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.3 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble godkjent.

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det ble kun mottatt en sak fra en andelseier til årets generalforsamling.

4.1 Forslag om å innføre etiske og moralske retningslinjer i Gislemyrveien 2-4 brl

Forslaget ligger som vedlegg til saken.

Forslagsstiller mener at det er behov for at det blir utarbeidet, innført og fulgt opp etiske og moralske retningslinjer for styrets i borettslaget. Det er i forslaget henvist til en navneliste. I listen over de navngitte personene er det gitt flere opplysninger som ikke er riktige. På grunn av personvernregler og feilene i listen har styret valgt å ikke legge den ved i innkallingen til Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak (fra forslagsstilleren):

Generalforsamlingen ønsker at Styret utarbeider og innfører etiske og moralske retningslinjer gjeldende for borettslaget og at disse blir fulgt opp.

Styrets innstilling:

I forslaget fremsettes det påstander styret stiller seg undrende til. Det virker som om forslagsstilleren ikke ser forskjellen mellom etikk og moral. Etikk er lære om hva som er rett og galt. Styret er av den oppfatning at det følger lovene som

gjelder for styrets arbeid. Både lover som gjelder borettslag og den drift styret skal utføre. Borettslaget har både vedtekter og husordensregler som angir hvordan styre skal arbeide og hvordan oppgaver skal behandles slik at de blir løst ut fra retningslinjer som er bestemt

De gjeldene vedtektene er vedtatt av tidligere generalforsamling. Under neste punkt på sakslisten legges det fram revidert utgave av både vedtekter og husordensregler for borettslaget.

For arbeidet i styret har det sittende styre vedtatt å bruke styreinstruksen som er utarbeidet av NBBL spesielt for styrer i boligselskaper.

Styret mener at etikken som styret legger til grunn for sine avgjørelser og driften av Gislemyrveien 2-4 er godt ivaretatt gjennom dette regelverket.

Moral er knyttet til oppfølgingen av det regelverk som gjelder. Styret kan ikke se at den praksis styret har lagt til grunn i sin drift av borettslaget, har vært i strid med gjeldende regelverk og de beslutninger generalforsamlingen har gjort.

Styret vil selvsagt fortsatt arbeide etter disse retningslinjer, på denne bakgrunn ser ikke styret behov for ytterligere retningslinjer og anbefaler overfor generalforsamlingen at det ikke stemmes for forslaget

5. Saker fra styret

5.1 Revidert utgave av husordensreglene for Gislemyrveien 2-4 brl
Vedlagt finne oppdatert og revidert utgave av husordensreglene for Gislemyrveien 2-4 brl.

Styrets innstilling: Den reviderte utgaven av husordensreglene vedtas

5.2 Revidert utgave av vedtektene for Gislemyrveien 2-4 brl
Vedlagt finnes oppdatert og revidert utgave av vedtektene for Gislemyrveien 2-4 brl.

Styrets innstilling: Den reviderte utgaven av vedtektene for Gislemyrveien 2-4 brl vedtas

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Etter fjorårets valg, har 1.varamann hatt møteplikt i Styret og fungert som sekretær for Styret

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag, fastsettes til kr. 200.000,-.

Fordelingen av honoraret blir som følger:

Styreleder kr. 80.000,-

Styremedlem (nestleder) kr. 40.000,-

Styremedlem (Service) " 20.000,-

Styremedlem (Miljø) " 20.000,-

Styremedlem (Garasje og parkering) Kr. 20.000,-

1, varamedlem (Sekretær) Kr. 20.000,- (møteplikt)

Sum totalt Kr. 200.000,-

7. Valg

Viktig at man lister opp det komplette styret etter valget i selve vedtaket. Ved siden av hver person anbefales å skrive rolle valgt til, hvor lenge valgt for, evt hvor lenge igjen hvis ikke på valg.

Hvis man velger andre roller enn til styret, fx valgkomite, hagekomite og lignende, så listes bare disse opp i i vedtaket etter styremedlemmene.

I brev til valgkomiteens leder datert 25. januar 2020, ble prosessen med fremskaffing av kandidater til valget 2020, bedt igangsatt. Vedlagt fulgte kopi av andelseieroversikten fra SBBL portalen slik at valgkomiteen har nok opplysninger til å utføre denne jobben.

Styret har bestått av:

Styreleder - Leif Gunnar Vigebo

Styremedlem - Jan Reidar Berg Christensen (Nestleder)

Styremedlem - Jorunn Moi (Bomiljø)

Styremedlem - Per Otto Rasmussen (Garasjer og parkering)

Styremedlem - Kari Log (Service)

1.Varamedlem - Vigdis Fløystøl (Sekretær)

Varamedlem - Nicolai Gaustad Olsen

Varamedlem - Kristine Thorsen

Forslag til vedtak: Det ble avholdt valg til styret. Etter valget består styret av:

Styreleder - Leif Gunnar Vigebo (ikke på valg / et år igjen)

Styremedlem - Jan Reidar Berg Christensen (ikke på valg/et år igjen)

Styremedlem - Jorunn Moi (ikke på valg / et år igjen)

Styremedlem - Per Otto Rasmussen (ikke på valg/et år igjen)

Styremedlem - - (valgt for år)

1.Varamedlem - - (valgt for 1 år)

Varamedlem - - (valgt for 1 år)

Følgende ble valgt til valgkomite:

- (valgt for 1 år)

-(valgt for 1 år)

Styrets årsmelding for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG for 2019

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2019 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Leder, Leif Gunnar Vigebo, Vigebo 37

Styremedlem, Kari Log, Gislemyrveien 2 C 5.Etg.

Styremedlem, Jan Reidar Bergh-Christensen, Gislemyrveien 4 C 5.Etg.

Styremedlem, Per Otto Rasmussen, Gislemyrveien 2 A 3.Etg.

Styremedlem, Jorunn Moi, Gislemyrveien 4 B 1.Etg.

Varamedlem, Nicolai Gaustad Olsen, Gislemyrveien 4 A 3.Etg.

Varamedlem, Vigdis Fløystøl, Fløystølvegen 255

Varamedlem, Kristine Thorsen, Gislemyrveien 2 C 2.Etg.

Styrets arbeid i 2019

Avholdt ekstraordinær generalforsamling (EOGF) 05.02.2019 vedrørende Styrets beslutning om økning av husleia med kr. 200,- per måned fom 01.01.2019.

EOGF ble ønsket fra minimum 10% av andelseierne.

Resultat: 26 var enig med Styret og hadde tillit til det. 9 var ikke enig med styret og hadde ikke tillit til det.

Nytt Styre etter vedtak i generalforsamling (GF) 30.04.2019:

Styreleder Leif Gunnar Vigebo - valgt for 2 år

Styremedlem Jan Reidar Bergh-Christensen - valgt for 2 år

Styremedlem Jorunn Moi - valgt for 2 år

Styremedlem Per Otto Rasmussen - valgt for 2 år

Styremedlem Kari Log - ikke på valg / 1 år igjen

1- varamedlem Vigdis Fløystøl - valgt for 1 år

Varamedlem Nicolai Gaustad Olsen - valgt for 1 år

Varamedlem Kristine Thorsen - valgt for 1 år

Saker innmeldt fra eierne på GF 30.04.2019:

Sak 4.1 Sig i bakken etter gravarbeid - Enstemmig vedtatt

Undersøkt med Kristiansand kommune mht seg i bakken på parkeringsplass foran 2-er blokka - mot øst - jfr. GF 2019. Kristiansand kommune ville ikke bistå med dette arbeidet.

Sak 4.2 Mangel på parkeringsplasser - Enstemmig vedtatt og effektueres etter behov

Sak 4.3 Avtaler som styret inngår skal legges ut på borettslagets sin hjemmeside - ikke vedtatt

Sak 4.4 Vedtektsendring i forhold til innhenting av anbud - ikke vedtatt

Sak 4.5 Vedtektsendring i forhold til innhenting av anbud - ikke vedtatt

Sak 4.6 Vedtektsendring i forhold til innsyn i regnskap - ikke vedtatt

Styret avholdt beboermøte i etterkant av GF 30.04.2019 og gjennomgikk innkomne forslag til nye tiltak der noen fikk god tilslutning og andre ble lagt på is

Etablert egen hagegruppe for folk med grønne fingre i Gislemyrveien 2-4 brl - disponerer egen sjaktrom til eget utstyr

Etablert røykfrie inngangspartier etter vedtak i GF 2019

Kjørt brannøvelse i samarbeid med Kristiansand Brannvesen 12.06.2019 med full evakuering begge blokker og etterfølgende debriefing / mulighet for spørsmål

Opplæring av styrets medlemmer + vaktmester ift brannalarmtavle / oversiktskart / hva som må gjøres hvis alarmen går

Kjørt frivillig oppfølging av brannøvelse 17.10.2019 med slokkeøvelser på merket møteplass i vestenden av 4-er blokk sammen med Kristiansand Brannvesen (gjennomgått slokking av brann i borettslag med slokkeredskaper som benyttes i borettslaget)

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2019

Mottatt Vedlikeholdsrapport for Gislemyrveien 2-4 borettslag våren 2019. Distribuert "Oversikt over de viktigste vedlikeholdsoppgaver i prioritert rekkefølge" (side 26) til andelseierne etter vurdering i Styret - jfr GF 2019.

Gjennomført to møter med SBBL teknisk der vi gikk gjennom oversikten nevnt ovenfor.

Fjernet ugress og jevnet ut foran garasjedørene - begge rekker

Gjennomført felling av 11 trær og kratt etter godkjennelse fra Kristiansand Parkvesen (Brabo AS fikk jobben etter anbudsrunde)

Spylt bort grønnske fra garasjedører før maling under dugnad 2019

Hatt egen dugnad våren 2019 der "Oversikt fordeling arbeid under dugnad" viser hvilke oppgaver som ble utført. Veldig bra oppmøte / god motivasjon / hyggelig sosial ramme med grilling etc.

Kjøpt inn blomsterkasser som markør vestenden av 4-blokk (for å sikre passasje for rullestoler og barnevogner) og østsiden av 2-er blokk

Skiftet vifte ventilasjonsanlegg Gislestua

Skiftet til ny prosjektor i Gislestua

Kjøpt inn sykkelstativer til sykkelrom begge blokker

Montert ny Miele-tørketrommel 4-er blokk

Monterte to nye overvåkningskameraer - et i sykkelrom blokk 4 og et i felles søppelrom (avtale med Stanley Security som har det øvrige overvåkningsanlegget som de nye kameraene er koplet til)

Malt opp fellesarealer innvendig begge blokkene (avtale malermester Knutson etter

anbudsrunde)

Skiftet utelys bedd til LED-lys - 24 stk (AS Elektrisk)

Skiftet til LED-lys fellesarealer begge blokker unntatt kjellerbodområdet - koordinert med malingsarbeidet (avtale AS Elektrisk etter anbudsrunde)

Montert ekstra stikk-kontakter i bodområdet kjeller (AS Elektrisk)

Montert ekstra LED-lyspunkter i bodområdet 5.etg. (AS Elektrisk)

Montert ekstra LED-lys på kontoret (AS Elektrisk)

Skiftet sylindrelås alle dører som kun styremedlemmer/vaktmester skal ha nøkkel. (Certego)

Avholdt samarbeidsmøte med Brabo AS der styret fremmet ønske om bedre tilbakemelding når arbeid som fremgår av vaktmesteravtalen er utført slik at styret kjenner status til enhver tid. Brabo AS jobber med nytt system og vil inntil dette er på plass etablere en avkryssingsperm der vaktmester krysser av etterhvert som avtalt jobb er utført.

Opphengte lister for utført renhold fortsetter som før og kommer i tillegg til dette.

Styret har innhentet et tilbud fra annen leverandør av vaktmestertjenester, får et i tillegg 1. kvartal 2020 og vil innhente nok et tilbud før man oppsummerer status disse imellom.

Styret har nedsatt egen komite som arbeider med å revidere/oppdatere Husordensregler, Vedtekter og Beboerinfo. Frist for slutføring av dette arbeidet er 14 dager før siste styremøte før GF 2020.

Kontoret er ryddet og pusset opp.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret tar utgangspunkt i Vedlikeholdsrapport 2019 for Gislemyrveien 2-4 brl. og prioriterer i samarbeid med SBBL gjennomføring av tiltak innenfor de økonomiske rammer som til en hver tid gjelder.

Vedlikeholdsrapporten er del av utvidet avtale som Gislemyrveien 2-4 inngikk med SBBL på basis av eksisterende forretningsføreravtale.

Etablert forprosjekt ifm skifting av taktekke begge blokker pluss skifting av tak begge garasjerekker - jfr anbefalinger gitt i Vedlikeholdsrapport 2019 og erfaringer vi har gjort mht lekkasjer i senere tid. Anbudet er lyst ut til tre erfarne leverandørfirmaer med svarfrist 16.01.2020 (forlenget til 24.01.2020).

Har med utgangspunkt i Vedlikeholdsrapporten pkt 1 hatt ute på anbud gjennomgang av alle branncelledører og lukkemekanismer knyttet til disse, lister, nøkkel til sikringsskap etc. Styret har gjort avtale med Norlock AS som har bestilt to nye brannceller til 2A og elektronisk lukkemekanisme til inngangsdør samme sted (vil dempe for mye dørstøy i området) og forventer gjennomføring av prosjektet i februar/mars 2020.

Neste fokusområde vedlikehold etter taktekkeskifting (hvis OK for GF), vil bli male trevirke allhus, blokkenes inngangsparti og inngangene på baksiden av blokkene. Overfaltebehandle puss på allhus samt betongvegger. Utføre gjenstående arbeid på garasjeanlegg.

Forøvrig - løpende vedlikehold etterhvert som noe skjer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2020

Resultatrapport klient 28 GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 802 840	2 518 620	2 782 800	2 803 200
Inndekning av renter		426 165	403 152	438 000	468 000
Inndekning av ord. avdrag		917 703	910 392	930 000	912 000
Innbetalt kabel TV		470 256	465 600	450 000	499 200
Leieinntekt garasjer		126 421	112 381	132 000	132 000
Vaskeri inntekter		18 900	15 600	24 000	24 000
Andre leieinntekter		17 050	11 600	9 000	9 000
Innbetalte dugnadspenger		23 280	23 280	24 000	24 000
Andre driftsinntekter		7 622	8 401	0	0
Sum inntekter		4 810 237	4 469 026	4 789 800	4 871 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 688	14 250	14 500	15 000
Styrehonorar	3	180 000	160 000	180 000	180 000
Forretningsførerhonorar		121 357	124 693	132 000	132 000
Rådgivningstjenester		61 656	-19 731	170 000	146 000
Kontingent boligbyggelag		20 400	20 400	21 000	21 000
Vaktmestertjenester		263 609	369 944	300 000	300 000
Vakthold		82 878	39 667	36 000	42 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	25 380	22 560	26 000	26 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 428 704	251 911	753 400	771 400
Kabel-tv		494 802	511 727	450 000	510 000
Forsikring		275 861	261 724	288 000	288 000
Kommunale avgifter		683 085	702 194	729 600	741 600
Strøm		90 492	103 026	108 000	108 000
Renhold, fellesareal		124 125	3 135	132 000	132 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		37 269	18 323	12 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		11 341	13 647	12 000	12 000
Telefon og porto		12 053	10 677	13 000	12 000
Drift maskiner		0	3 926	3 600	3 600
Andre driftsutgifter	6	37 584	38 446	47 900	48 400
Avskrivninger	7	11 357	27 256	0	0
Sum driftskostnader		3 976 639	2 677 775	3 429 000	3 501 000
Driftsresultat		833 598	1 791 251	1 360 800	1 370 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 252	7 977	7 200	7 600
Rentekostnad		462 700	395 447	438 000	468 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-450 447	-387 470	-430 800	-460 400
Årsresultat	1, 10	383 151	1 403 781	930 000	910 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-383 151	-1 403 781	930 000	910 000
Sum disponering av resultat		-383 151	-1 403 781	930 000	910 000

Balanserapport klient 28 GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	4 267 400	4 267 400
Andeler i fellesanlegg	7, 11	2 640 000	2 640 000
Andre driftsmidler	7	39 688	11 357
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	648 484	536 216
Sum anleggsmidler		7 595 571	7 454 973
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		56 528	31 522
Andre fordringer		147 462	131 173
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 184 952	1 312 623
Sum omløpsmidler	1	1 388 942	1 475 318
SUM EIENDELER		8 984 514	8 930 290

Balanserapport klient 28 GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 700	9 700
Annen egenkapital		-11 195 907	-11 195 907
Årets resultat		383 151	0
Sum egenkapital	10	-10 803 056	-11 186 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	18 163 734	19 056 836
Borettsinnskudd	9, 11	818 100	818 100
Sum langsiktig gjeld		18 981 834	19 874 936
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		66 763	50 449
Gjeld til forretningsfører		420	0
Leverandørgjeld		646 653	134 070
Påløpne renter		9 776	7 251
Fyring beboere		82 124	49 793
Sum kortsiktig gjeld	1	805 736	241 562
Sum gjeld		19 787 570	20 116 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 984 514	8 930 290

Sted: _____, dato: _____

Leif Gunnar Vigebo
Leder_____
Kari Log
Styremedlem_____
Jorunn Moi
Styremedlem_____
Per Otto Rasmussen
Styremedlem_____
Jan Reidar Bergh-Christensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Disponible midler

	2019	2018
A. Disponible midler IB	1 233 756	832 828
Årets resultat	383 151	1 403 781
Tilbakeføring avskrivninger	11 357	27 256
Kjøp / salg anleggsmidler	-39 688	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-893 102	-916 236
Endringer i andre langsiktige poster	-112 268	-113 873
B. Årets endringer i disponible midler	-650 549	400 928
C. Disponible midler UB	583 206	1 233 756
Omløpsmidler	1 388 942	1 475 318
- Kortsiktig gjeld	805 736	241 562
Disponible midler 31.12	583 206	1 233 756

Note 2 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 REVISJON	14 688	14 250
Sum	14 688	14 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2019	2018
5330 STYREHONORAR	180 000	160 000
Sum	180 000	160 000

Note 4 - Personalkostnader

	2019	2018
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	25 380	22 560
Sum	25 380	22 560

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Utbetalt lønn i 2019 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.0,-

Note 5 - Vedlikehold

	2019	2018
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	141 200	36 025
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	13 750	0
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	6 704
6603 VEDLIKEHOLD VVS	6 037	17 053
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	82 536	59 266
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	75 623	29 638
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	19 650	2 754
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	97 311	38 092
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	1 733	0
6614 EGENANDEL SKADER	36 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	50 152	31 730
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	1 256	1 185
6626 SKADEDYRKONTROLL	20 233	19 060
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	19 939	0
6630 BRØYTING	42 819	12 000
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	0	-9 275
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	389 938	0
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	427 407	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	3 120	7 680
Sum	1 428 704	251 911

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2019	2018
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	4 759	8 391
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	575	500
7440 KONTINGENT NBBL	6 402	6 402
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	338	648
7720 GENERALFORSAMLING	0	818
7770 BANKOMKOSTNINGER	9 338	13 882
7790 ANDRE KOSTNADER	16 172	7 805
Sum	37 584	38 446

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger	Allhus	Snøfreser Gjennvinningsf	Honda HSS 1380 TS snøfreser	Mirasys ITV system	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 267 400	2 640 000	25 625	48 000	46 950	136 281
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 267 400	2 640 000	25 625	48 000	46 950	136 281
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	25 625	48 000	46 950	136 281
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 267 400	2 640 000	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	11 357
Anskaffelsesår :	1962	2001	2007	2005	2012	2014
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

Tørketrommel

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	39 688
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 688
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 8 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjefond og allhuset.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea
Lånenummer:	65098080370	65098080389
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	2.9 %	2.9 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 2,85 %	Flytende rente nominell 2,85 %
Beregnet innfridd:	25.03.2036	25.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	5 685 000	14 735 000
Lånesaldo 01.01:	5 305 464	13 751 372
Avdrag i perioden:	248 668	644 434
Lånesaldo 31.12:	5 056 796	13 106 938

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65098080370	97	52 132	5 056 804
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65098080389	10	149 980	1 499 800
	54	140 613	7 593 102
	4	130 005	520 020
	24	123 685	2 968 440
	1	116 914	116 914
	1	114 657	114 657
	2	112 513	225 026
	1	68 952	68 952

I tillegg til bankgjeld, er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 10 - Egenkapital

	2019	2018
Innskutt kapital	9 700	9 700
Annen egenkapital 01.01	-11 195 907	-12 599 688
Årets resultat	383 151	1 403 781
Sum egenkapital 31.12	-10 803 056	-11 186 207

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 11 - Pantstillelser

	2019	2018
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	18 981 834	19 874 936
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 907 400	6 907 400

Resultat og balanse med noter for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Styreleder	Leif Gunnar Vigebo (sign.)	18.03.2020
Styremedlem	Kari Log (sign.)	22.02.2020
Styremedlem	Jorunn Moi (sign.)	17.03.2020
Styremedlem	Jan Reidar Bergh-Christensen (sign.)	17.03.2020
Styremedlem	Per Otto Rasmussen (sign.)	18.03.2020

Til generalforsamlingen Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gislemyrveien 2-4 Borettslags årsregnskap som består av balanserapport per 31. desember 2019 og resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

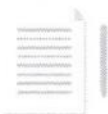
Kristiansand, 19. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

28 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2020-03-19 11:28



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Forslagsstiller :
Einar Asbjørnsen

Til: Generalforsamlingen 2020

20.02.20.

FORSLAG: OM ETISKE OG MORALSKE RETNINGSLINJER.

Begrunnelse for å ha etiske og moralske retningslinjer for borettslaget:

Viser til ekstraordinær generalforsamling den 05.02.19. hvor undertegnede kalte inn til EKG, og begrunnet at det ikke var grunnlag for husleieøkning på kr. 200,-. pr.mnd.pr.andel.

Viste seg i ettertid at styreleder for Gislemyrveien 2-4 Brl. mente at undertegnede innkalling til EKG var at undertegnede ønsket styreleder jobben tilbake.

Det ble iverksatt fra styret sin side å innhente stemmer/fullmakter for å stemme for husleieøkning. Styreleder må jo har vert redd for å miste inntekten som styreleder , og ordstyrer var redd for miste avtaler/ kontrakter med borettslaget. Vis det ikke ble husleieøkning.

Styreleder kan jo viser frem mail han sendte undertegnede om at han hadde hindret undertegnede i å bli styreleder igjen etter EKG. (Viser forøvrig til vedlagt navneliste).

I følge styret står borettslaget foran store vedlikeholdsoppgaver derav inngåelser av avtaler og kontrakter med firmaer.

Ber generalforsamlingen om at de stemmer for innføring av etiske og moralske retningslinjer gjeldende for borettslaget. Og at de blir fulgt opp.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Vedlegg : Navneliste

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

HUSORDENSREGLER FOR GISLEMYRVEIEN 2-4 BRL

Sjenanse

Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre andelseiere.

Snekring, boring og lignende er tillatt mandag til fredag 07.00 – 19.00 og lørdag 10:00 – 16:00. På helligdager/røde dager er slik aktivitet ikke tillatt.

Hobby- eller næringsvirksomhet som avgir sjenerende støy eller lukt er ikke tillatt.

Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom klokka 23.00 og 07.00.

Fellesareal – private gjenstander & utstyr

Private gjenstander må ikke settes i korridorer, trappeoppganger og i andre fellesarealer.

Beboere må rette seg etter vaktmesterens og styrets anvisninger når det gjelder orden i fellesrom, vaskerier, sykkelrom og områder som tilhører borettslaget.

Sykler skal plasseres i sykkel-/bomberommene i hver ende av blokkene. Sykler som er låst, er henslengt eller på annen måte gjentatte ganger plasseres utenfor tilvist areal, vil om nødvendig fjernes for eiers regning.

Barnevogner skal plasseres i blokkenes vognrom.

Ved lengre tids oppbevaring/plassering i sykkelrommene skal syklene merkes med navn og leilighetens nummer.

Redskapsboder og tidligere søppelrom skal kun brukes til borettslagets redskaper. Bruk utover dette må avtales med styret for kortere oppbevaring av utstyr og lignende.

Gislestua

Gislestua er mulig og leie etter forespørsel til gislestua@gislemyrveien.no

Husordensreglene gjelder ved leie av Gislestua.

Fellesareal – restriksjoner og bruk

Inngangspartiene i Gislemyrveien 2-4 brl. er røykfrie og merket med "Røykfritt inngangsparti" Sneiper skal ikke kastes på bakken

Korridorer, trappeoppganger og sykkelrom skal ikke brukes som oppholdsplass, lekeareal, lagringsplass eller oppsamlingsplass.

Heiser må ikke brukes unødvendig.

Det er ikke tillatt for barn under 12 år å bruke heisene alene.

Det er båndtvang på hunder på borettslagets eiendom.

Alle inngangsdører, dører til boder, vaskerier og sykkelrom skal være låst hele døgnet.

Garasjeporter skal holdes låst døgnet rundt. Ved inn og utkjøring plikter den enkelte leietager å påse at garasjedøren blir lukket og låst. Det skal ikke parkeres foran egen garasje.

Borettslagets hage og felles uteareal skal holdes i orden og ikke forringes unødvendig.

Balkonger

Balkonger skal vedlikeholdes av borettslaget, og må ikke males i farger som ikke står i samsvar med fargekomiteens fargevalg. Dette gjelder gulv, vegger og tak på balkongene.

Det er ikke tillat å fastmontere noe på balkongene, da dette er rømningsveier til beboere i andre leiligheter ved brann og lignende.

Balkonger kan brukes til lufting og tørking av tøy, men tøyet må henge slik at det er minst mulig synlig fra utsiden.

Balkonger skal vaskes og rengjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Den enkelte leietager er ansvarlig for at avløpsrør og overavløpsrør til enhver tid er rengjort og åpen slik at vann ikke renner inn i leiligheten eller til nabobalkong.

Balkonger skal ikke brukes som oppsamlingssted for søppel.

Det skal ikke oppbevares ting på balkongen som er til hinder for nabo ved evakuering.

Eventuelle blomsterkasser og dekorasjoner må henge på innsiden av balkong.

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

Risting av tepper ut av vinduer eller fra balkonger er ikke tillatt.

TV & internett

Det er ikke tillat å ha parabolantenne eller annen form for utvendig antenne i borettslaget.

Alle beboere har i husleien inkludert et standard abonnement. Dette abonnementet er fastsatt til enhver tid i forhold til det kabelnett borettslaget har avtale med. Vi har per mars 2020 avtale med Canal Digital/Telenor på pakker som inneholder TV & internett.

Vaskemaskiner / tørketromler & vaskeri

Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner eller tørketromler i leilighetene er ikke tillat i tidsrommet mellom klokka 23.00 og klokka 07.00.

Utløp for tørketrommel ut gjennom vegg eller vindu er ikke tillatt.

Tørking av tøy skal skje på tørkestativ, merket med leilighetsnr. og skal ikke henge lenger enn nødvendig.

Bruk av vaskeri skal foregå i tiden som er oppsatt og etter regler som til enhver tid er gjeldene.

Det er den enkelte brukers plikt å vaske, rense luftfiltre og etterse at plassen forlates i slik tilstand som borettslaget har fastsatt.

Det er lokalisert et vaskeri på grunnplan i hver blokk i tilknytning til bodene. Prisen ble justert høsten 2015.

Vask av fellesareal

Vask av fellesarealer er utplassert til rengjøringsfirma på anbud.

Alle beboere får tillegg i husleien som blir fastsatt av generalforsamlingen for utføring av fellesoppgaver på borettslagets eiendom.

Dugnad

Beboere som deltar på innkalt dugnad, vil ved årets slutt få refundert innbetalt «avgift» til fellesdugnaden.

Styret/dugnadskomiteen kan utkalle til felles dugnad vår, høst, ved store snøfall eller i andre kommende tilfeller.

Avfallshåndtering

Kommunens renovasjonsordning med kildesortering skal følges. Søppelrommet er lokalisert i høyre ende av Gislestua bak blokkene.

Søppelrommet er åpent mandag til lørdag 06.00 – 23.00.

Nøkler og skilter

Ved salg/kjøp av leilighet skal antall nøkler stemme overens med styrets nøkkelregistrering som er utgitt av Certego.

Styret betaler for skilter til postkasse og inngangsdør til nye beboere som er i samsvar med lagets retningslinjer for navneskilt.

Ved salg av leilighet

Ved oppsigelse og salg av leilighet anbefales det at andelseier fortrinnsvis bruker lagets forretningsfører (SBBL), da er alle parter sikret tilstandsvurdering av leiligheten, men dette er ikke påkrevd.

Dyrehold

Husdyr må registreres med hjelp av borettslagets registreringsskjema for dyr – les vilkårene for dyrehold og konsekvenser for å bryte vilkårene på dette registreringsskjemaet.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom som gjelder inne i fellesarealene og ute på fellesarealene.

Parkering

Parkering er kun tillatt på nummerte plasser tildelt beboer etter søknad, samt kortidsgjesteparkering for gjester til borettslagets andelseiere.

Andelseiere plikter å sette seg inn i regler og retningslinjer.

For å lade med EL-bil må man ha ladekort og omformingskabel.

Gjesteparkeringen er kun for gjester av beboere.

Alle henvendelser om parkering må sendes til parkering@gislemyrveien.no.

Klager / brudd på regler

Alle klager skal skje skriftlig ved styret. Muntlige klager og henvendelser vil ikke bli fulgt opp.

Bruk styrepostkassene i B-oppgangene, eller ta kontakt med styret på denne siden. www.gislemyrveien.no eller e-post til styret@gislemyrveien.no

Gjentatte og alvorlige brudd på husordensregler vil føre til at borettslaget kan si opp husleiekontrakten med andelseier.

Vis hensyn!

Alle må være med på å holde det rent, pent og ryddig på borettslagets område, slik at vi alle sammen kan ha et godt bomiljø.

Vedtatt på generalforsamlingen. Revidert 2020.

Vedtekter

for Gislemyrveien 2-4 borettslag org nr 953062542

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Revidert 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gislemyrveien 2-4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Kriteriene for bruksoverlating følger av borettslaglova §5-3 til 5-6. Søknaden må sendes skriftlig til Styret.

(2)

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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, koketopp, kjøkkenskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved oppdagelse skal dette straks meldes fra om til styret.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Om ønskelig kan andelseier bytte ut PVC lister rundt balkongdør og vinduer med treverk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet er avtalt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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