

# KRÅKÅSEN BORETTSLAG

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling Torsdag **21 MARS 2002 kl. 18.00**  
på **Bøndenens Hus i Askim.**

Til behandling foreligger:

- SAK 1**      Konstituering
- SAK 2**      Styrets beretning for 2001
- SAK 3**      Regnskap for 2001 med revisors melding.
- SAK 4.**      Budsjett for 2002
- SAK 5**      Eventuell godtgjørelse til styret.
- SAK 6**      Innkomne forslag  
*Forslag fra styret på Vedtektsendringer*  
Styret i Kråkåsen brl. foreslår endring vedr. styremedlemmer.  
Pr. i dag skal det være styreleder og 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer.  
*Nytt forslag: Styreleder og 3 styremedlemmer.*  
*Forslag fra styret: Forhøyning av styrehonorar – se vedlegg*  
*Forslag fra styret vedr. kasting av hankatter – se vedlegg*
- SAK 7**      **VALG**  
a) Valg av 3 styremedlem for 2 år  
b) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år  
c) Valg av valgkomite  
d) Valg av 3 delegerte m/varamedl. til AOBBL's generalforsamling

*På generalforsamlingen har hvert medlem 1 stemme. Medlemmer som ikke møter kan velges til styret m.m.*

Styret håper alle har anledning til å møte og ønsker vel møtt.

Askim 11. mars 2002  
KRÅKÅSEN BORETTSLAG  
styret

Vedlegg

## Året 2001

### Styrets årsberetning for virksomheten i Kråkåsen Borettslag

Kråkåsen Borettslags formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Kråkåsen borettslag ligger i Askim kommune og består av 36 rekkehusleiligheter.

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

### Borettslagets styret har bestått av:

Leder: Anneli Høiden Skogstad

Nestleder: Svend-Chr. Skovdahl

Sekretær: Lillian Bergerud

Styremedlem: Jane Camilla Bye

Styremedlem: Berit Karlsen

Vararepresentanter: Anne Marit Holter, Bjørn A. Haugen, Karl Hansen, John Karlsen, Jack Martinsen

Forretningsførsel: Askim og Omegn Boligbyggelag

Revisjon: RevisjonsCompagniet AS

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter, hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet. Det har i perioden blitt godkjent 6 nye andelseiere.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Beising av husene

Internkontroll av El-anlegget

Skadedyrkontroll

**Saker under arbeid og planlegging**  
**Ferdigstilling av beising**  
**Bygging av søppelhus**

**Økonomi**

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

**Styrets forslag til anvendelse av disponible midler:**

Borettslagets disponible midler kr. .782.363 overføres til neste år.

.Askim, den 14. februar 2002..

STYRET

Anneli H Skogstad (s)      Svend-Chr. Skovdahl (s)      Berit Karlsen (s)  
LEDER

Lillian Bergerud (s)

DRIFTSOVERSIKT	REGNSKAP		BUDSJETT		
	Noter	2001	2001	2000	2002
<b>INNTEKTER</b>					
Leieinntekter m.v.					
Husleieinntekter		1.347.108-	1.347.108-	1.282.776-	1.414.463-
Renteinntekter		66.172-	48.000-	58.686-	40.000-
Andre inntekter	1			16.077-	
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>1.413.280-</b>	<b>1.395.108-</b>	<b>1.357.539-</b>	<b>1.454.463-</b>
<b>UTGIFTER</b>					
● sjonshonorar		2.250	2.318	2.250	2.500
Styrehonorar		8.500	6.695	7.500	7.000
Forvaltningshonorar		37.362	37.636	36.540	39.240
Andre lønninger, arb.g.avg. og pensjonskostnader					
Andre lønninger			2.060		2.122
Arbeidsg.avgift		1.199	1.236	1.058	1.286
Vedlikehold	2	115.035	70.000	92.260	70.000
Renteutgifter		775.301	782.021	791.001	765.751
Andre driftsutgifter					
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	3	34.618	32.785	34.099	36.023
Kurs for tillitsvalgte		7.000	6.180		7.000
Kommunale avgifter		185.263	180.000	178.127	186.000
Forsikringer		32.716	31.900	27.732	29.000
<b>UTGIFTER</b>		<b>1.199.243</b>	<b>1.152.831</b>	<b>1.170.565</b>	<b>1.145.922</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>214.037-</b>	<b>242.277-</b>	<b>186.974-</b>	<b>308.541-</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>					
Tilleggsinnskudd/tilbakebetaling					
Innskudd/uttak på øremerkede konti					
Opptak/Avdrag på lån	5				
AVDRAG HUSBANK		295.800	295.800	295.800	295.800
AVSETN.AVDRAG	5			147.900	
Investeringer					

	2001	2000
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
KONTANTER, BANK, POSTGIRO		
KASSE	71	71
BANKINNSKUDD	1.277.530	1.401.871
RESTANSER HUSLEIE	38.116	28.142
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1.315.717</b>	<b>1.430.083</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
FORSKUDDSBETALT HUSLEIE		12.036-
SKYLDIG AOBBL	689-	689-
LEVERANDØRGJELD		12.432-
AVDRAG	147.900-	147.900-
PÅLØPNE IKKE FORFALNE RENTER	384.765-	392.900-
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>533.354-</b>	<b>565.957-</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
	782.363	864.126
=====		
Disponible midler pr. 31.12.00	864.126	
Endring i disponible midler 2001	81.763	
=====		
Disponible midler pr.31.12.01	782.363	
=====		
<p>Det foreslår at disponible midler                  kr. 782.363 overføres neste års drift</p>		
<b>ANLEGGSMIDLENES ANSKAFFELSESKOSTNAD                  OG SENERE PÅKOSTNINGER</b>		
BYGNINGER	4	23.331.450
TOMTER		290.400
LANGSIKTIG GJELD		23.331.450
PANTELÅN I HUSBANKEN		290.400
		14.139.400-
BORETTINNSKUDD		13.843.600-
ANDELSKAPITAL		8.831.850-
		3.600-
		3.600-

ASKIM 31. desember 2001  
I styret for Kråkåsen Borettslag

Per Karlsson Ellen Berglund Geord-Ann Skarvli

\_\_\_\_\_ Annetti W Skogstad \_\_\_\_\_

for Askim og Omegn Boligbyggelag

Jari Saari  
Kari Selfjord

**18 KRÅKÅSEN BORETTSLAG****NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.01****NOTE 1****Andre Inntekter****NOTE 2****VEDLIKEHOLD**

Rørlegger, bereder med mer	13 114,50
Leie av lift	7 415,50
Beis, koster med mer	68 464,00
Vaktmestertj.	460,00
Snørydding, sand	5 374,24
Skadedyrbekjempelse	12 648,00
Container	1 875,54
Diverse	2 414,50
Hagebåre med mer	1 037,00
IK system	2 232,00
<b>SUM</b>	<b>115 035,28</b>

**NOTE 3****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Service avg.TV anl.	23 519,68
Telefon	7 500,00
Porto/Kopiering	1 331,00
Kostn. vedr. generalfors.	2 267,14
<b>SUM</b>	<b>34 617,82</b>

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	1990	23 331 450
Tomt	1990	290 400

**NOTE 4  
LANGSIKTIG GJELD**

	Rente	Oppr. lån	Restlån 1.1.01	Avdrag 2001	Pål.avdrag 2001	Restlån 31.12.01
Borettsinnskudd		8 831 850				
Husbanken	5,50 %	14 790 000	14 139 400	295 800		13 843 600
<b>SUM</b>		<b>23 621 850</b>	<b>14 139 400</b>	<b>295 800</b>	<b>0</b>	<b>13 843 600</b>

Husbanken nedbetalt år 2020/2021

**NOTE 5  
PANTSTILLELSE**

Verdi bygninger kr. 23.331.450.- er stillet som sikkerhet for pantstillelse  
kr. 23.621.850.-

Det er en restgjeld på kr. 13.843.600.-

**NOTE 17  
LEILIGHETSOPPLYSNINGER**

Leiligheter/Antall	Husleie	* Kostpris	Opprinn. Innskudd	Andel Gjeld	Andel disp.midler
4	2 762	581 145	189 150	-340 608	19 249
4	2 825	594 326	203 700	-348 374	19 688
2	3 077	647 522	218 250	-379 453	21 445
7	3 077	647 522	242 500	-379 453	21 445
2	3 142	661 199	232 800	-387 469	21 898
7	3 142	661 199	257 050	-387 469	21 898
10	3 394	714 159	286 150	-418 547	23 654

Antatt omsetningsverdi blir oppgitt ved vårt kontor.

Andeler a kr. 100.- for samtlige leiligheter.



Til generalforsamlingen i Kråkåsen Borettslag

## REVISJONSBERETNING FOR 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Kråkåsen Borettslag for regnskapsåret 2001, som viser en reduksjon i disponible midler på kr 81.763,-. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

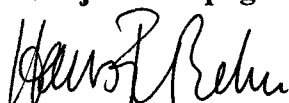
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen er konsistente med årsregnskapet.

Askim, 19. februar 2002

**RevisjonsCompagniet AS**



Hans Fr. Behn  
statsautorisert revisor



*Forslag som ønskes behandlet på Generalforsamlingen  
2002.*

*Innsendt av Styret*

*Forandring av styrets sammensetning:  
3 i stedet for 4 styremedlemmer.*

*Forhøyning i styrehonorar:*

*Leder :10.000.*

*Styremedlemmer. 5.000*

*Derav 1.500 i telefongodtgjørelse.*

*Styret ønsker fremme forslag om at  
hannkatter i borettslaget skal kastreres.*

*Vi ønsker og holde generalforsamlingen torsdag 21 mars 2002.*

*Hilsen leder*

*Anneli H. Skogstad*

*Anneli H. Skogstad*

# VEDTEKTER

for

## KRÅKÅSEN BORETTSLAG

tilknyttet

### Askim og Omegn BBL

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 04.06.98

#### *§1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.*

Kråkåsen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Askim kommune.

Borettslaget er tilknyttet Askim og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

#### *§2. Andeler - Ansvar.*

Andelene skal være på hundre kroner.  
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

#### *§3. Andelseiere.*

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer har ikke adgang til å eie andeler i borettslaget. Derimot kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

#### **§4. Overføring av andel.**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

#### **§5. Godkjenning av ny andelseier.**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

#### **§6. Forkjøpsrett.**

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i §5 tredje ledd annet punktum,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i §5 tredje ledd tredje punktum,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseler i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

### **§7. Styre.**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

### **§8. Styrets vedtak.**

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

### **§9. Firmategning.**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

### **§10. Generalforsamling.**

Den, øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. Juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

### ***§11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.***

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes §7.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### ***§12. Møteledelse og avstemming.***

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### ***§13. Revisor.***

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

### ***§14. Endringer i vedtektene.***

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

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

### ***§15. Forholdet til borettslovene.***

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

## FULLMAKT

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 58 til å stemme for meg på generalforsamlingen  
i \_\_\_\_\_ borettslag den.

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

ANDELSEIER AV LEIL.NR. \_\_\_\_\_

SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**



## NAVNESEDDEL

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

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De, henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten bes De vennligst å bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**

## VALGKOMITEENS INNSTILLING

### STYREVERV FOR TO ÅR:

1. Lillian Bergerud
2. Ib Collin
3. Tomas Hansen.

### VARAMEDLEMMER FOR ET ÅR:

- 1 Elin Karlsen
- 2 Jack Martinsen
- 3 Anne Marit Holter
- 4 Arild Johansen
- 5 Marianne Frøland

Med hilsen  
Bjørn Arild Haugen  
Petter Haraldstad  
Terje Hoel