

INNKALLING TIL

GENERALFORSAMLING 5. MAI

Kjære beboer i Kråkåsen Borettslag

I hånden holder du innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen er det øverste organ i ditt boligselskap. Det er her viktige beslutninger fattes, beslutninger som vil kunne ha innvirkning på din hverdag. Dersom du ønsker å være med på å påvirke disse beslutningene, bør du lese denne innkallingen og møte fram på årsmøtet. Hvis du ikke selv kan komme, har du anledning til å sende en stedfortreder med skriftlig fullmakt.

I denne innkallingen finner du regnskapet for 2007, samt budsjett for 2008. Her kan du se hva pengene du betaler i fellesutgifter blir brukt til. Du finner også en liste over saker som skal opp til behandling og en orientering om disse. Når du har lest gjennom dette har du mulighet til å sette deg inn i dette på forhånd, slik at du kan stille forberedt på årsmøtet.

Ikke la sjansen gå fra deg til å være med på å bestemme og møte hyggelige naboer.

Vel møtt!

Hilsen Follo Boligbyggelag
forretningsfører for ditt boligselskap



KRÅKÅSEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 5. MAI 2008 kl. 18.00 på
Rom skole.

Til behandling foreligger:

- SAK 1** Konstituering
- SAK 2** Styrets beretning for 2007
- SAK 3** Regnskap for 2007 med revisors melding.
- SAK 4.** Budsjett for 2008
- SAK 5** Eventuell godtgjørelse til styret.
- SAK 6** Innkomne forslag
*Forslag fra Follo BBL vedr. vedtektsendring.
Navn/forretningsadresse i forbindelse med fusjon.*

*Forslag fra Bjørn-Arild Haugen – oppløsning av borettslaget – se vedlegg
Forslag fra Hege Anett Nordahl – refinansiering av husbanklånet – se
vedlegg.*

Forslag – evt. sameiet skal ha felles utv. Vedlikehold - se vedlegg

- SAK 7** **VALG**
- a) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - b) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
 - c) Valg av valgkomite
 - d) Valg av 1 delegat m/varamedl. til Generalforsamling
i Follo BBL.

*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 25. april 2008
KRÅKÅSEN BORETTSLAG
styret

Vedlegg

KRAKASEN BORETTSLAG

Styrets årsberetning for 2007

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.

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

Borettslagets styre har bestått av 5 kvinner og 0 menn som følger:

Leder: Anne Hilde Holter

Nestleder: Gro Hege Holmås

Styremedlemmer: Kine Lugsfald, Siv Bjerskov, Hege Nordahl

Varamedlemmer: Audre Teig, Petter Fjorvoldstød, Laga Støl Oddegaard, Ho Colten, Arvid Johnsen.

Ansatte: Det er 0 ansatte i selskapet (...kvinner/..menn). Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke vært store ulykker eller langvarig sykefravær hos ansatt(e).

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt nyansettelser i borettslaget. Det ~~er/er ikke~~ iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Forretningsfører er ASKIM OG OMEGN BBL
Revisor er REVISJONSCOMPAGNIET AS

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, hvor 32 protokollerte saker har vært behandlet. Det er godkjent 7 nye andelseiere i perioden.

I tillegg har det vært avholdt nett møter

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Beislug, spyling av containere, flettervegg, huskierøking

Saker under arbeid og planlegging

Asfalt, postkasser og stativ, fullføre beislug.

Resultatregnskap pr. desember 2007

Kråkåsen Borettslag

	Note	2007	2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 637 448,00	1 637 448,00	1 637 448,00	1 719 312,00
Andre driftsinntekter	3/	5 127,00	546,00	0,00	0,00
SUM INNTEKTER		1 642 575,00	1 637 994,00	1 637 448,00	1 719 312,00
KOSTNADER					
Styrehonorar	3/	40 000,00	31 000,00	35 000,00	35 000,00
Arbeidsgiveravgift	4/	4 582,00	4 371,00	4 935,00	4 935,00
Revisjonshonorar		3 437,50	3 437,50	3 500,00	3 800,00
Forretningsførerhonorar		45 072,00	43 956,00	45 072,00	47 000,00
Kurs tillitsvalgte		0,00	4 200,00	8 000,00	8 000,00
Vedlikehold/rehabilitering	2/	70 025,50	194 966,50	50 000,00	50 000,00
Kabel-TV		54 037,80	42 614,30	45 000,00	60 000,00
Forsikringer		51 662,00	49 815,47	55 000,00	55 000,00
Juridisk bistand		1 688,00	0,00	0,00	0,00
Kommunale avgifter		210 228,00	204 334,00	225 000,00	225 000,00
Eiendomsskatt		0,00	54 480,00	0,00	0,00
Andre driftskostnader	3/	701,25	1 080,00	0,00	0,00
Telefon og porto		425,00	4 069,00	8 000,00	2 000,00
SUM KOSTNADER		481 859,05	638 323,77	479 507,00	490 735,00
DRIFTSRESULTAT		1 160 715,95	999 670,23	1 157 941,00	1 228 577,00
FINANSINNT. OG -KOST.					
Renteinntekter		22 732,44	17 647,96	5 000,00	5 000,00
Rentekostnader		467 624,92	345 968,12	390 000,00	485 000,00
RES. AV FINANSINNT. OG -KOST		-444 892,48	-328 320,16	-385 000,00	-480 000,00
ÅRSRESULTAT		715 823,47	671 350,07	772 941,00	748 577,00
Overføringer:					
Overført til annen egenkapital		715 823,47	671 350,07	772 941,00	748 577,00

Balanse pr. desember 2007

Kråkåsen Borettslag

Tekst	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		290 400,00	290 400,00
Bygninger		23 331 450,00	23 331 450,00
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 621 850,00	23 621 850,00
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 381,60	98 532,24
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på driftskonto		1 102 611,86	1 359 690,75
Sum omløpsmidler		1 131 993,46	1 458 222,99
SUM EIENDELER		24 753 843,46	25 080 072,99
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 600,00	3 600,00
Opptjent egenkapital		4 340 219,84	3 668 869,77
Periodens resultat		715 823,47	671 350,07
Sum egenkapital		5 059 643,31	4 343 819,84
GJELD			
Avsetning for forpliktelseser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8/	10 826 600,00	11 418 200,00
Borettsinnskudd	7/	8 831 850,00	8 831 850,00
Sum langsiktig gjeld		19 658 450,00	20 250 050,00
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskost.		32 059,00	0,00
Leverandørgjeld		2 436,15	303 579,15
Skyldige off. myndigheter		1 255,00	1 058,00
Avsetning renter		0,00	181 566,00
Sum kortsiktig gjeld		35 750,15	486 203,15
Sum gjeld		19 694 200,15	20 736 253,15
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 753 843,46	25 080 072,99

ÅRSREGNSKAP FOR KRÅKÅSEN BORETTSLAG 31.12.07

Note 1 Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering.

Eiendeler bestemt til varig eie og 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.

Årsregnskapet gir inidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. 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 avdrag på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstilling over borettslagets disponible midler:

	2007	2006
Disp.midler 1.1.	kr 972 019,84	kr 892 269,77
Årets resultat	kr 715 823,47	kr 671 350,07
Opptak av lån		
Avdrag lån	kr (591 600,00)	kr (591 600,00)
Disp. midler 31.12	kr 1 096 243,31	kr 972 019,84
Omløpsmidler	kr 1 131 993,46	kr 1 458 222,99
Korts.gjeld	kr (35 750,15)	kr (486 203,15)
Disp. midler 31.12	kr 1 096 243,31	kr 972 019,84

Note 2. Vedlikehold

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

Vedlikehold og andre kostnader

Rørlegger	kr 24 881,50
Snørydding	kr 9 500,00
Egenandel husl.fond	kr 7 195,00
Liftcontainer	kr 4 416,00
Maling, kost med mer	kr 12 778,00
Dugnad/sommerfest	kr 2 050,80
Gresstr. Tråd, olje	kr 3 789,50
Internkontroll	kr 525,00
Div. reparasjoner	kr 3 099,70
Kopi	kr 540,00
Spyling kloakk	kr 1 250,00
Sum	kr 70 025,50

Andre driftsinntekter

Refusjon vedr. tvangssalg kr. 5.127,-

Note 3. Andre driftskostnader

Rekvisita kr 701,25

Note 4. Revisjon

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Lønn

Styrehonorar kr. 40.000,-

Note 6 Anleggsmidler

Anleggsmidler		
Bygninger, kostpris	1990	kr 23 331 450,00
Tomt	1990	kr 290 400,00
Garasjeanlegg		
Bokført verdi 31.12.		kr 23 621 850,00

Boligene er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. Note om vedlikehold.

Note 7 Borettsinnskudd

Opprinnelig kr. 8.831.850,-

Note 8 Pantegjeld

Lånegiver	Husbank	Serialån
Oppr. Låneår	1990	kr 14 790 000,00
Nedbetalt	2021	
Rtr	4,80 %	
Rtr fra 1.1.08	5,12 %	

Oppr.lån	kr 14 790 000,00
Saldo 31.12.07	kr 10 826 600,00

Bokførte verdier av eiendommen, som er på kr. 23.621.850- er stillet som sikkerhet for borettsinnskudd kr. 8.831.850-. Samt for lån i Husbanken kr. 10.826.600,00 pr. 31.12.07.

Askim 31.12.07

Styret i Kråkåsen Borettslag

Arvid Støer

Grete Hegge

Siv E. Agersten

Hegge A. Nordahl

Arvid Støer

Til generalforsamlingen i Kråkåsen Brl

REVISJONSBERETNING FOR 2007

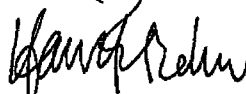
Vi har revidert årsregnskapet for Kråkåsen BRL for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 715.823,-. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, regnskapsforskriftene for borettslag av 30.06.2005 og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimer, 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 kontrollsystemer. 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2007 og for resultatet 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 bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen er konsistente med årsregnskapet.

Askim 10. april 2008
RevisjonsCompagniet AS
Revisornr. 936 025 609



Hans Fr. Behn
Statsautorisert revisor

Vedtatt på generalforsamlingen 28. april 2005.

Vedtekter

for KRÅKÅSEN borettslag org nr 952103059
tilknyttet
Follo Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 04.06.1998 SIST ENDRET 5. MAI 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

KRÅKÅSEN 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 Askim kommune og har forretningskontor i SKI kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Follo Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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.

(5) 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) Nekter 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.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 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 slik 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 slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.
- (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.

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.
Borettslaget har ansvar for utskifting av defekte varmtvannsberedere.
- (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 tvangsfullbyrdslovens 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 en hver 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 besluttet 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 5 varamedlemmer.

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

(3) 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 forretningsfører 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 borettslagsloven 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 borettslagsloven 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 framtrædende 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.

①

Styret/generalforsamling

Forslag:

Oppløsning av borettslaget til selveier/sameie.

Bjørn-Arild Haugen
Bjørn-Arild Haugen

Styrets innstilling:

Styrets flertall er positivt til dette.

☺ Leveres/sendes styrets leder; Anne-Marit Holter, Gramkroken 39 innen 31. mars 2008.

Innsendt av: HEGE ANETT NORDAHL, GRAMKROKEN 16.

Refinansiering av husbanklånet er også en individuell nedbetaling (ønsker å vite mer om dette.)

Styrets innstilling:

Flermalt Styret ser helst at laget blir gjort om til selverk.

3)

Forslag til ~~extra~~ ordinær generalforsamling

Dermed det blir vedtatt at laget skal gå over til å bli sameie.

Forslag Sameiet skal ha felles utvænting vedlikehold

Innstilling fra styret:

Styret ønsker at eler av felles vedlikehold skal være til under sameiets vedtektur.

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