

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER
RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

- - -

ANDEL NR. 12 I VESTRE HAGEN BORETTSLAG
SAM EYDES GATE 4C, 3660 RJUKAN

INNEHOLDER:
BOLIGOPPLYSNINGER
ÅRSBERETNING/ÅRSREGNSKAP 2015
VEDTEKTER I BORETTSLAGET
ORDENSREGLER I BORETTSLAGET

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 06.06.16 Side 1 av 2

VESTRE HAGEN BORETTSLAG	Vår ref.:	9/12	Fødselsdato eier:	08.02.1954
Sam Eydes Gate 4 C	Type:	BORETTSLAG	Fødselsdato medeier:	12.01.1955
3660 RJUKAN	Eiere:	Inger Synnøvedatter, Pål Peter Brantzeg		
Organisasjonsnr:	947 429 388	Andelsnr:	12	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	2 512		
Boligselskap er tilknyttet sikringsfond			
Fellesutgifter:	FELLESKOSTNADER		2 152
	Andel avdrag fellesgjeld		205
	Andel rentekostnad fellesgjeld		155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	57 626	Gjeld siste årsoppg.:	60 226
Klient ajourf. lån:	1 504 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 504 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947027020, Handelsbanken

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2016: 3.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 06.06.2016: 1 504 000

Andel av saldo: 57 627

Første termin/avdrag: 09.09.2014 (siste termin 09.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 48123864, Priv.: 35090332

E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 06.06.2016

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2015

Annen formue:	20 960	Gjeld:	60 226	Andre inntekter:	28
		Utgifter:	2 242		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 500
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	0912

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 126/202

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2512
------------------	------	-------------	------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	22.01.1976	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	45		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold tillatt:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 06.06.16 Side 2 av 2

VESTRE HAGEN BORETTSLAG	Vår ref.:	9/12	Fødselsdato eier:	08.02.1954
Sam Eydes Gate 4 C	Type:	BORETTSLAG	Fødselsdato medeier:	12.01.1955
3660 RJUKAN	Eiere:	Inger Synnøvedatter, Pål Peter Brantzeg		
Organisasjonsnr: 947 429 388	Andelsnr:	12		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Pål Peter Brantzeg
Andelseiers underskrift

Inger Synnøvedatter
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Styrets årsberetning for virksomheten i Vestre Hagen borettslag

Borettslagets virksomhet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder: Odd Terje Mathisen

Nestleder: Hans Tore Øverland

Styremedlem: Mona I. Andersen

Styremedlem: Irene Lurås

Styremedlem: Egil Stensrud

Varamedlemmer: Kirsten Irene Fagerholt Sauro og Torild Mork Dalen

Valgkomiteen har bestått av:

Brit Wesseltoft og Vebjørn Stenersen Bjørtuft.

Forretningsførsel og revisjon:

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 4 styremøter hvor 28 protokollerte saker har vært behandlet. Det har vært behandlet 1 sak om godkjenning av ny andelseier (salg).

Det er ved årets slutt 2 andeler på fremleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Byggmester Magne Olesrud har skiftet 11 vinduer. Kostnaden ble 131 469 kr.
- Det er kjøpt inn et spesialvindu fra Monter (8-kantet). Kostnaden ble 7 062 kr.
- Tinn Rørservice As har skiftet 3 kraner for borettslaget, kostnad 3 403 kr.
- Det er kjøpt inn blomster til inngangspartiene, bensin, skilt i f.m.parkering, kantklippertråd o.l.
- Bjørn Halvorsen forestår brøyting i borettslaget,
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann.

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

Økonomi:

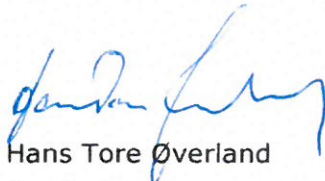
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr. 552 446.

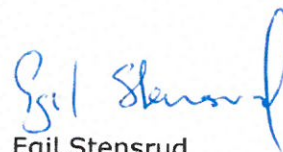
Rjukan, den 17.februar 2016



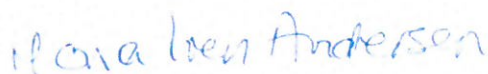
Odd Terje Mathisen
Leder



Hans Tore Øverland
Nestleder



Egil Stensrud
Styremedlem



Mona Iren Andersen
Styremedlem



Irene Lurås
Styremedlem

ÅRSREGNSKAP FOR VESTRE HAGEN BORETTSLAG 2015

Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler IB	642 634	313 616
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-26 188	7 048
Opptak langsiktig gjeld	0	-1 600 000
Avdrag langsiktig gjeld	-64 000	-1 278 030
B. Årets endringer disponible midler	-90 188	329 019
C. Disponible midler UB	552 446	642 634
Omløpsmidler	622 724	713 885
- Kortsiktig gjeld	70 278	71 251
Disponible midler	552 446	642 634

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.

RESULTATREGNSKAP VESTRE HAGEN BORETTSLAG 2015

	Note	Resultat Pr. 31.12.15	Resultat Pr. 31.12.14	Budsjett Pr. 31.12.15	Budsjett Pr. 31.12.16
INNEKTER					
Inndekning av felleskostnader		647 880	584 880	647 880	719 880
Purregebyr		1 806	0	0	0
Andre driftsinntekter		0	84 500	0	0
SUM INNEKTER		649 686	669 380	647 880	719 880
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	4 500	4 375	4 500	4 500
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		57 000	45 180	57 000	58 680
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	2	2 120	2 120	2 120	2 120
Vedlikehold	4	174 220	196 019	83 000	83 000
Kabel-tv		59 996	60 726	63 426	63 727
Forsikring		55 276	57 642	54 168	59 793
Kommunale avgifter	5	235 251	197 957	226 741	246 187
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	3 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 480	2 539	1 600	1 600
Porto		0	381	600	600
Andre driftskostnader	6	4 728	6 096	7 600	6 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		620 571	599 036	529 755	555 432
DRIFTSRESULTAT		29 115	70 344	118 125	164 448
FINANSINNEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		0	498	0	0
Renteinntekter		688	932	800	400
Rentekostnad		55 991	63 466	57 486	49 209
Annen finanskostnad		0	1 260	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD		-55 303	-63 296	-56 686	-48 809
ÅRSRESULTAT		-26 188	7 048	61 439	115 639

BALANSE VESTRE HAGEN BORETTSLAG 2015

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.14	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.15
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Bygninger	7	31 700	0	31 700
Sum anleggsmidler		31 700	0	31 700
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		34 782	5 014	39 796
Andre fordringer		63 548	-4 016	59 532
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		615 555	-92 159	523 396
Sum omløpsmidler		713 885	-91 161	622 724
SUM EIENDELER		745 585	-91 161	654 424
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	8	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-927 366	0	-927 366
Årets resultat		0	-26 188	-26 188
Sum opptjent egenkapital		-925 366	-26 188	-951 554
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	9	1 568 000	-64 000	1 504 000
Borettsinnskudd	10	31 700	0	31 700
Sum langsiktig gjeld		1 599 700	-64 000	1 535 700
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 257	105	2 362
Andre forskuddsbetalte leier		27	-27	0
Gjeld til forretningsfører		-61	61	0
Leverandørgjeld		65 372	-584	64 788
Påløpne renter		3 655	-527	3 128
Sum kortsiktig gjeld		71 251	-973	70 278
Sum gjeld		1 670 951	-64 973	1 605 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		745 585	-91 161	654 424
Pantestillelser	11	1 599 700	-64 000	1 535 700

Rjukan, 31.12.2015

Rjukan, 3.3.2016

Odd Terje Mathisen

[Signature]

[Signature]

Monica Inen Andersen

[Signature]

[Signature]

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Personalkostnader

	2015	2014
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 120	2 120
Sum	2 120	2 120

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Styrehonorar

	2015	2014
5210 TELEFON	0	5 000
5300 STYREHONORAR	20 000	15 000
Sum	20 000	20 000

Note 4 - Vedlikehold

	2015	2014
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	155 869	178 550
6602 VEDLIKEHOLD VVS	3 403	0
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	3 366	7 200
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	11 583	10 270
Sum	174 220	196 019

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
7762 VANNAVGIFT	70 677	54 343
7763 AVLØPSAVGIFT	62 684	50 455
7764 FEIEAVGIFT	7 303	5 469
7765 RENOVASJON	93 274	84 801
7769 MÅLERLEIE VANN	1 313	2 889
Sum	235 251	197 957

Note 6 - Andre driftskostnader

	2015	2014
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	1 450
6583 DATASIKRINGSAVGIFT	2 100	1 990
7420 GAVER, FRADRAGSBERRETIGET	288	575
7720 MØTE-GENRALFORS.UTGIFTER	150	150
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	2 190	1 931
Sum	4 728	6 096

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år: 1976

Kostpris 1976

31 700

Bokført verdi pr.31.12

31 700

Skjøte for eiendommen er utstedt 19.03.1984. Borettslaget overtok eiendommen vederlagsfritt i 1976.

Fra 1988 er bokført eiendomsverdi lik summen av innskudd.

Verdi av tomten er ikke utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 8 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 20 andeler à kr 100,-.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947027020
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.3 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 552 162
Avdrag i perioden:	63 993
Lånesaldo 31.12:	1 488 168
Saldo 5 år frem i tid:	1 171 537

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947027020	2	104 125	208 250
	2	98 168	196 336
	2	97 258	194 516
	1	96 720	96 720
	1	91 963	91 963
	1	67 596	67 596
	2	63 997	127 994
	1	59 612	59 612
	8	57 627	461 016

Note 10 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976:		
4 leiligheter	500	2 000
8 leiligheter	1 500	12 000
1 leilighet	1 600	1 600
5 leiligheter	2 000	10 000
1 leilighet	2 600	2 600
1 leilighet	3 500	3 500
Sum borettsinnskudd		31 700

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	1 535 700	1 599 700
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	31 700	31 700

Til generalforsamlingen i
Vestre Hagen borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Hagen borettslag som viser et underskudd på kr 26 188. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes utarbeidelse av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Vestre Hagen borettslag per 31. desember 2015 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Tinn, 3. mars 2016

Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Registrert revisor

Generalforsamling i Vestre Hagen borettslag ble avholdt torsdag 21. april 2016 i RTBBL's møtelokaler i 2.etg., Storgata 19, kl.18.00.

Møtet ble åpnet av..... styreleder Odd Tøyje Mathisen

1. Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Opptelling av frammøtte
 - c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning
3. Regnskap/revisjonsberetning 2015
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg

1. Konstituering.

a)..... Ola Arnebergble valgt som møteleder.

b) 7 stemmeberettigede andelseiere møtte. Dessuten møtte boligbyggelaget representant Ola Arneberg.

c) Valg av sekretær og 2 personer til å skrive under protokollen.

..... Egil Skensrud ble valgt som sekretær.

Til å skrive under protokollen ble følgende valgt:

..... Marianne Mathisen Eva Andersen

d) Spørsmål om møte er lovlig innkalt.

Det kom frem en merknader. - savnet innkomne saker.

2. Årsberetning fra styret.

Styrets årsmelding ble..... enstemmiggodkjent.

Merknader..... Ingen

3. Regnskap for 2015.

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader..... Ingen 0

Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2015.

4. Godtgjørelse for styret.

Årsgodtgjørelse for formann: 8.000,-

Årsgodtgjørelse for styremedlemmer:

..... Totalt 22.000,- kroner

(6000 + 6000 + 8000 + 1000 + 1000)

5. Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: Odd Terje Mathisen Gjenvalgt-2018

Nestleder: Hans Tore Querland På valg 2017

Styremedlem: Eiv Steinsrud (sekm) På valg 2017

Styremedlem: Irene Lurås - " -

Styremedlem: Anne Lene Sandstrand Lar - 2018

Varamedlem: Toril M. Dalen Lar - 2017

Varamedlem: Ellen Anita Hesthag Lar - 2017

Som valgkomité for 2017 ble følgende valgt:

..... Eva Andersen og Marianne Mathisen

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.00

..... Ola Jureby Eva Andersen Marianne Mathisen
møteleder

..... Eiv Steinsrud
sekretær

Vedtekter

for Vestre Hagen borettslag org.nr.947 429 388

tilknyttet RJUKAN OG TINN boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.november 1975, sist endret den 13.mai 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Hagen 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 Tinn kommune og har forretningskontor i Tinn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Rjukan og Tinn 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.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, 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 rens 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt, 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 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. 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 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 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 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.

Ordensregler for Vestre Hagen Borettslag

1. Det er enhver beboers plikt å ta hensyn til sine naboer så disse ikke sjenere av unødig uro. Det forutsettes at det er ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 06.00
2. Beboerne i 1.etg, vasker ganggulvet 1.etg, kjellertrapp og ytre trapp
Beboerne i 2.etg. vasker ganggulvet i 2.etg, loftstrapp samt trappen fra 1 til 2. etasje. Forannevnte rengjøring skal foretas minst 1- en gang pr uke.
3. Beboerne i fellesskapet sørger for at fellesareal, loft, kjellerrom blir rengjort minst 1-en gang årlig.
Hvis man vasker hvert sitt stykke av loftet, må dette utføres samtidig av alle beboerne,
Dersom noen unnlater dette, kan borettslaget besørge arbeidet utført for beboerens regning.
4. Bryggerhuset benyttes etter avtale med beboerne. Det samme gjelder tørkestativ og tørking av tøy på loftet.
Det er bare tillatt medtørking av tøy på de faste tørkestativene.
Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søn - og helligdager.
5. Det må ikke luftes sengetøy eller gulvtepper gjennom vinduene og heller ikke lufting gjennom trappeoppgangene.
6. Enhver plikter å holde sin hage i orden.
7. Beboerne plikter i fellesskap å sørge for snømåking og renhold rundt huset ved søppelkassene og postkassene.
8. Hund eller husdyr som forstyrrer eller sjenere naboene, er ikke tillatt.