

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

- - -

ANDEL NR. 88 I NEDRE BØEN BORETTSLAG

SAM EYDES GATE 133, 3660 RJUKAN

INNEHOLDER:

- BOLIGOPPLYSNINGER
- INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
- STYRETS ÅRSBERETNING 2015
- ÅRSREGNSKAP, RESULTATREGNSKAP, BALANSE,
REVISORS BERETNING 2015
- GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL
- VEDTEKTER I BORETTSLAGET

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 13.06.16 Side 1 av 2

NEDRE BØEN BORETTSLAG	Vår ref.: 4/88	Fødselsdato eier: 20.01.1950
Sam Eydes Gate 133	Type: BORETTSLAG	
3660 RJUKAN	Eiere: Torgunn Stokkan	
Organisasjonsnr: 947 429 477	Andelsnr: 88	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 2 682

Boligselskap er tilknyttet sikringsfond

Fellesutgifter: Fellesutgifter

2 682

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91740091

E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 13.06.2016

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

6: Ligning - 2015

Annen formue:	7 284	Gjeld:	0	Andre inntekter:	30
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	88	Partialobligasjonsnr:	0488

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1915

Gårds/bruksnr: 126/153, 126/154

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 18748

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0000587879

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1915	Første innflytting:	10.03.1975	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	56		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold tillatt:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 ROMS MED LOFTS		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 13.06.16 Side 2 av 2

NEDRE BØEN BORETTSLAG	Vår ref.:	4/88	Fødselsdato eier:	20.01.1950
Sam Eydes Gate 133	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Torgunn Stokkan		
Organisasjonsnr: 947 429 477	Andelsnr:	88		

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 bruktbolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Torgunn Stokkan
Andelseiers underskrift

NEDRE BØEN BORETTSLAG

Til andelseierne

Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen holdes 3. mai 2016, kl 19.00 på Vestfjordalens Konditori, Storgata 21, Rjukan

Vedlagt følger sakspapirer til generalforsamlingen, samt ett vedlegg av viktighet for andelseierne.

Da det bare er saker som står på innkalling som kan behandles på generalforsamlingen, ble andelseierne i brev dater 16.3.d.å bedt om å sende inn sak(er) som de vil ha behandlet. Innen tidsfristen er der ikke kommet inn noen saker.

Til behandling er

- 1 Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær
 - Valg av 2 til å underskrive protokollen
 - Opptelling av fremmøtte med stemmerett (andelseiere) og fullmakter
 - Godkjenning av innkalling og møtet settes
- 2 Styrets årsberetning
- 3 Regnskap for 2015
- 4 Godtgjørelse til styret. Styret foreslår ingen endring
- 5 Innkomne saker. Ingen innkomne saker.
- 6 Valg. Valgkomiteen legger fram sitt forslag

Etter generalforsamlingen holdes det medlemsmøte der eventuelle spørsmål og annet kan tas opp til orientering eller diskusjon.

Det vises spesielt til vedlagte brev fra Tinn kommune enhet for brann.

Rjukan, 14.4.16

Hilsen

NEDRE BØEN BORETTSLAG

Per Edvin Ruud
styreleder

NEDRE BØEN BORETTSLAG

Styrets årsberetning for virksomheten i Nedre Bøen borettslag i 2015

Borettslaget består av 94 andeler, leiligheter fordelt på 25 «firemannsboliger» bygget i tre, opprinnelig som arbeiderboliger i perioden ca 1910 – 1915. 23 av andeleiere ikke bor i Rjukan by. 10 leiligheter er i framleie.

Borettslagets virksomhet har til 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. Borettslaget forurenser ikke ytre miljø i vesentlig grad utover det som må ansees normalt for et boligselskap. Borettslagets virksomhet er regulert i Lov om borettslag, lagets vedtekter og i lages husordensregler. Omsetting av andeler og fremleie skjer i Rjukan og Tinn Boligbyggelags regi og utenom borettslaget, som riktig nok formelt skal godkjenne overdragelsen og framleien.

Borettslagets styre har bestått av :

Leder: Per Edvin Ruud

Nestleder: Thorbjørn B. Andersen,

Styremedlem: Grethe Quist Mortensen,

Styremedlem: Kjersti Mårdalen:

Styremedlem: Katja Heideprien

dvs. 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann.

Valgkomiteen har bestått av:

Marina Haga , Thea Hansen og Madeeha Hussain.

Forretningsførsel og revisjon

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet

Styret har hatt 8 møter med i alt 35 saker, en befaringer. Det er avholdt et ekstraordinært styremøte om verandaer for 7 hus på nedsiden av S.E.gt. I 2015 er det godkjent 10 nye andelseiere (salg av leilighet) mot 5 i fjor og 3 bruksoverlatelser (utleie) mot 2 i fjor. Styret har vært i løpende kontakt med RTBBL gjennom året.

Styrets arbeid og viktige saker

- Det er malt 3 hus. Det gjenstår 3 hus før alle er ferdigmalt og vi må begynne på ny runde, det males 2 – 3 pr år avhengig av slitasje.
- Takreparasjon på S.E.gt. 115 er gjennomført.
- Ikke utført er vedlikehold av tak på S.E.gt 135 som er utsatt p.g.a. at midlene måtte gå til tetting av taket på S.E.gt. 115.
- Lekkasje i tak Månavn 15 tettet november 2014, ikke tett, men fikset tidlig 2015
- I de mange kraftige regnvær har belastningen på en del blitt så stor at de ble mettet med vann og dermed rant det vann fram inn på loftet. Disse pipene er beiset og skal nå motstå slikt vanninntrengning.
- I ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt med minst mulig flertall å bygge veranda for husene på nedsiden av Sam Eydes gt. Bygging kan starte ut på våren med ferdigstillelse ut på høsten for at det ikke skal bli noe unødvendig tidspress for ferdigstillelse for tilbyderne – det bør kunne gi flere anbud.
- I 2015 har det vært 3 bruksoverlatinger (utleie) og 10 salg av leiligheter.

- TV bokser er utskiftet i alle leiligheter, disse skal følge leiligheten ved overdragelser. De tilhører altså verken beboer eller andelseier.
- Advarsel fra brannvesenet om innredning av loft er delt i årsmøtet
- Avholdt ekstraordinærgeneralforsamling om oppføring av veranda for husene på nedsiden av Sam Eydes gt, vedtatt med minst mulig flertall. Bygging vil starte våren 2016
- Ordningen med sammenkoplede de brannvarslerne vi nå har avvikles. Styret undersøker varslere som er bedre tilpasset vært borettslag med mange leiligheter tidvis står tomme.
- Avlest samtlige vannmålere.
- Vinduene er dårlige. Det er lagt ned betydelig arbeid også i år spesielt vis a vis kommunen for å få tilskudd til vinduer, med utseende fra 1915, som kan vaskes innenfra leiligheten Vårt borettslag er «signifikant» i verdensavsmmenheng, men det legger ingen juridiske bindinger på borettslaget. Utskiftingen/tilbakeføring må begynne med S.E.gt. 129 der et par av vinduene er råtne, deretter skiftes det i 131 som er bygningsmessig er lik 129. Styret forventer at det gis betydelig støtte til tilbakeføringen som p.t. er kalkulert til i alt ca 8-9 mill.kr. Det skal også søkes ENOVA og Kulturminnefondet og andre.
- Johansen Maskin og Tjeneste forestår brøyting og strøing for borettslaget
- Diverse mindre ting som uansett tar tid, sjekke meldte skader og bestilling av reparasjoner e.l., f.eks skifting av ødelagte utekraner og rør, lysarmaturer i fellesrom osv.

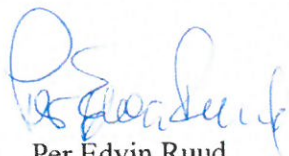
Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift. Det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden. Borettslaget er gjeldfritt.

Regnskap for 2015 viser driftinntekter på kr 2.776.056 og driftsutgifter på kr 3.003.884 hvorav kr 1.147.741 er vedlikeholdskostnader. Finansinntekt kr 4.111. Driftsresultatet ble negativt med kr -223.717. Det dekkes av beholdningen av disponible midler som ved årsskifte nå er kr 757.680

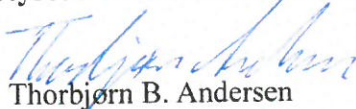
Budsjett for 2016 er satt opp med kr 2.012.216 driftsinntekter (innkrevde felleskostnader) og tillagt kr 150.000 i forventet tilskudd til vinduer. Sum kostnader utgjør 2.983.237 kr . Driftsoverskuddet blir dermed kr 178.980. Det kalkuleres med et lån ti,verandautbygging på 5 mill. kr. Utskiftingen av vinduer må også i stor grad lånefinansieres, det føres opp 5 mill. kr til dette. Renter og avdrag for begge låneopptakene er ført opp med tilsammen med kr 178,500. Når renteinntekter på kr 400 og andre finansinntekter på kr 1.400 medregnes blir budsjettert årsresultat for 2016 kr 2.279.

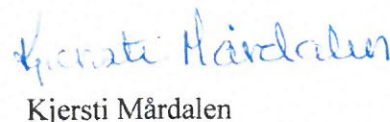
Rjukan, 21.03.16

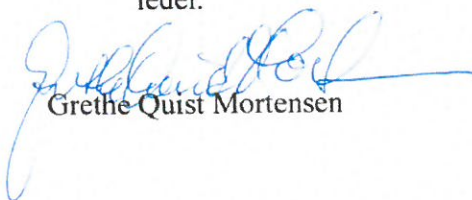

Per Edvin Ruud

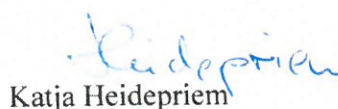
leder.

Styret i Nedre Børen borettslag


Thorbjørn B. Andersen


Kjersti Mårdalen


Grethe Quist Mortensen


Katja Heidepriem

ÅRSREGNSKAP FOR NEDRE BØEN BORETTSLAG 2015

Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler IB	981 397	654 722
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-223 717	326 675
B. Årets endringer disponible midler	-223 717	326 675
C. Disponible midler UB	757 680	981 397
Omløpsmidler	772 986	1 294 505
- Kortsiktig gjeld	15 306	313 108
Disponible midler	757 680	981 397

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 NEDRE BØEN BORETTSLAG 2015

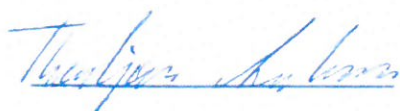
	Note	Resultat Pr. 31.12.15	Resultat Pr. 31.12.14	Budsjett Pr. 31.12.15	Budsjett Pr. 31.12.16
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 776 056	2 769 326	2 776 056	3 012 216
Andre driftsinntekter		0	250 000	0	150 000
SUM INNETEKTER		2 776 056	3 019 326	2 776 056	3 162 216
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	4 500	4 375	4 400	4 700
Styrehonorar	3	58 000	63 000	63 000	63 000
Forretningsførerhonorar		267 900	212 346	267 900	275 796
Kontingent boligbyggelag		28 200	28 200	28 200	28 200
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	2	6 148	6 678	6 678	6 678
Vedlikehold	4	1 147 741	992 056	1 183 725	1 072 500
Kabel-tv		247 342	178 104	247 348	248 752
Forsikring		294 269	276 062	294 269	223 526
Kommunale avgifter	5	925 991	910 772	954 469	1 018 560
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	221	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		904	6 075	4 000	4 000
Porto		1 160	2 750	3 000	3 000
Andre driftskostnader	6	21 729	22 405	29 000	29 525
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 003 884	2 703 044	3 090 989	2 983 237
DRIFTSRESULTAT		-227 828	316 282	-314 933	178 979
FINANSINNEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		1 334	1 033	700	1 400
Renteinntekter		2 777	9 360	8 300	400
Rentekostnad		0	0	0	67 100
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD		4 111	10 393	9 000	-65 300
ÅRSRESULTAT		-223 717	326 675	-305 933	113 679

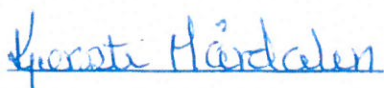
BALANSE NEDRE BØEN BORETTSLAG 2015


	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.14	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.15
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	374 960	0	374 960
Bygninger	8	267 463	0	267 463
Sum anleggsmidler		642 423	0	642 423
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		27 645	2 007	29 652
Forskuttering for andelseiere		1 269	-1 269	0
Andre fordringer		355 108	-292 853	62 255
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		910 483	-229 404	681 079
Sum omløpsmidler		1 294 505	-521 519	772 986
SUM EIENDELER		1 936 928	-521 519	1 415 409
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	9 500	0	9 500
Opptjent egenkapital		1 053 320	0	1 053 320
Årets resultat		0	-223 717	-223 717
Sum opptjent egenkapital		1 062 820	-223 717	839 103
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Borettsinnskudd	10	561 000	0	561 000
Sum langsiktig gjeld		561 000	0	561 000
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 388	-8 735	10 653
Andre forskuddsbetalte leier		0	4 781	4 781
Gjeld til forretningsfører		-549	421	-128
Leverandørgjeld		294 269	-294 269	0
Sum kortsiktig gjeld		313 108	-297 802	15 306
Sum gjeld		874 108	-297 802	576 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 928	-521 519	1 415 409
Pantestillelser	11	561 000	0	561 000

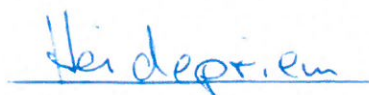
Rjukan, 31.12.2015

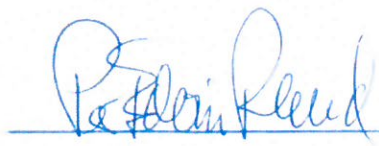
Rjukan, 21.3.2016

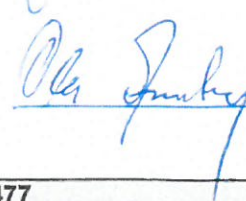












NEDRE BØEN BORETTSLAG 2015

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	6 148	6 678
Sum	6 148	6 678

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	6 000
5300 STYREHONORAR	58 000	57 000
Sum	58 000	63 000

Note 4 - Vedlikehold

	2015	2014
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	904 379	664 763
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	19 352
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	12 188	1 389
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	50 977	187 195
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	94 645	87 576
6610 RENJØRING FELLESAREAL	85 553	31 781
Sum	1 147 741	992 056

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

NEDRE BØEN BORETTSLAG 2015

Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
7762 VANNAVGIFT	244 075	243 390
7763 AVLØPSAVGIFT	206 409	225 511
7764 FEIEAVGIFT	26 964	20 192
7765 RENOVASJON	438 042	398 566
7769 MÅLERLEIE VANN	10 500	23 112
Sum	925 991	910 772

Note 6 - Andre driftskostnader

	2015	2014
6583 DATASIKRINGSavgift	2 100	1 990
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	6 000	6 000
6690 KONSULENTTJENESTER	0	700
7420 GAVER, FRADRAGSBERRETIGET	0	1 005
7720 MØTE-GENRALFORS. UTGIFTER	3 499	2 568
7760 AVSTEMMINGSDIFERANSE	0	1
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	10 131	10 142
Sum	21 729	22 405

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 01.10.1976. Kjøpesummen var kr. 1.030.000 og tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 18.748 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomtepris, kr. 374.960, ut av verdien for bygninger.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1976	
Kostpris 1976	1 030 000
Nedskrivning	-1 030 000
Innskudd	561 000
Langsiktig gjeld Norsk Hydro i 1988	50 000
Langsiktig gjeld Fokus bank i 1988	31 423
Utskilt tomtekost 29.12.2006	-374 960
Bokført verdi pr.31.12	267 463

Skjøte for eiendommen er utstedt 01.10.1976. Kjøpesummen var kr. 1.030.000. Fra 1980 er bokført eiendomsverdi lik summen av den totale gjeld + innskudd. Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 95 andeler à kr 100,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976		
92 leiligheter	6 000	552 000
3 leiligheter	3 000	9 000
Sum borettsinnskudd		561 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	561 000	561 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	642 423	642 423



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Til generalforsamlingen i
Nedre Bøen borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Bøen borettslag som viser et underskudd på kr 223 717. 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 regnskapsestimaterne utarbeidet 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 Nedre Bøen 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

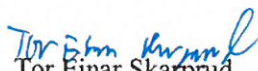
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 21.03.2016

Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Registrert revisor

Generalforsamling i Nedre Bøen borettslag ble avholdt tirsdag 03. mai 2016 på Vestfjord-
dalens Konditori & Spiseri, kl. 19.00.

Møtet ble åpnet av..... Per Edvin Ruud

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - c) Oppstilling av antall stemmeberettigede
 - d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret 2015
 3. Regnskap og revisjonsberetning 2015
 4. Godtgjørelse til styret
 5. Innkomne saker - ingen
 6. Valg

1. Konstituering.

a)..... Per Edvin Ruudble valgt som møteleder.

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

Rena Aadalen ble valgt som sekretær.

Til å skrive under protokollen ble følgende valgt:

Jonveig Flor Folkvassén Ann-Merete Haugen

c) 20 stemmeberettigede andelseiere møtte. Dessuten møtte boligbyggelagets representant
Rena Marie Aadalen.

d) Spørsmål om møte er lovlig innkalt.

Det kom frem 0 merknader.

2. Årsberetning fra styret 2015

Styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

Merknader: Møtevirksomhet: ekstraordinær generalforsamling
Økonomi: Budsjett er satt opp med kr 3 012 216,- i driftsumr.

3. Regnskap for 2015

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader..... ingen

Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2015

4. Godtgjørelse for styret.

Årsgodtgjørelse for leder: 38 000

Årsgodtgjørelse for sekretær: 5 000

Årsgodtgjørelse for nestleder: 5 000

Årsgodtgjørelse for øvrige 3 styremedlemmer: 5 000

5. Innkomne saker - ingen

6. Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: Thorbjørn B. Andersen 1 år

Nestleder: Willy Kittelsen 2 år

Styremedlem: Gertrude Mårdalen 1 år

Styremedlem: Kaja Heidepraim 2 år

Styremedlem: Rens Aadalen 2 år

Varamedlem: Aslaug Bråthen

Varamedlem: Helge Haugen

Som valgkomité for 2017 ble følgende valgt:

..... Marina Hega Per Edvin Rind Aslaug Gvammen

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1940

Per Edvin Rind
møteleder

Ranveig Flor
Johannessen

Ann-Kristin Haugen

RHAadalen
sekretær

Vedtekter

for **Nedre Bøen** borettslag org.nr.947 429 477

tilknyttet **RJUKAN OG TINN** boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. februar 1975, sist endret den 13. april 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Bøen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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.

(2a) Borettslagets styre kan avgjøre søknad fra andelseier om erverv og fysisk sammenslåing av tilgrensende leiligheter når kjøper bor i en av leilighetene. RTBBL gis skriftlig melding om vedtaket og gjennomfører dette ift partene og borettslaget.

Dersom en andelseier kjøper tilgrensende leilighet, (se 3-1) skal selgers andel innløses og andelens pålydende utbetales selger.

(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.

Forkjøpsrett for andelseier i borettslaget og boligbyggelaget kan ikke gjøres gjeldende ved kjøp for fysisk sammenslåing av tilgrensede leilighet når kjøper bor i en av leilighetene.

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 slikt 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 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.

(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 unødige ulemper 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. Ved fysisk sammenslåing av tilgrensede leiligheter vil felleskostnadene til den sammenslåtte enhet være likelydende med summen av felleskostnaden for de to sammenslåtte leilighetene - fratrukket vann- og renovasjonsutgift, TV abonnement for en leilighet og andre kostnader som det ville være urimelig å la inngå i fellesutgiftene for den sammenslåtte enhet.

(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

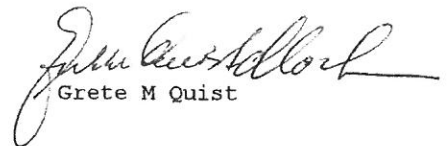
11-2 Forholdet til borettslovene

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.

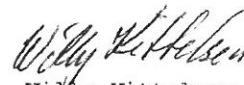
Rjukan, 13. april 2011 /15. mai 2012


Aslaug Bråten


Kjersti Mårdalen


Grete M Quist


Per Edwin Raud
Leder


Willy Kittelsen
Nestleder