

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

- - -

ANDEL NR. 13 I ØVRE KROSSO BORETTSLAG

FOSSOVEIEN 10, 3660 RJUKAN

INNEHOLDER:

BOLIGOPPLYSNINGER

ÅRSBERETNING/ÅRSREGNSKAP 2015

VEDTEKTER I BORETTSLAGET

ORDENSREGLER I BORETTSLAGET

VEDTEKTER I BOLIGBYGGELAGET

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 15.06.16 Side 1 av 2

ØVRE KROSSO BORETTSLAG	Vår ref.:	11/13	Fødselsdato eier:	16.04.1971
Fossoveien 10 A	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Kim Rene Kleiven		
Organisasjonsnr: 947 429 744	Andelsnr:	13		

## 1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	3 006		
Boligselskap er tilknyttet sikringsfond			
Fellesutgifter:	Andel avdrag fellesgjeld		249
	FELLESKOSTNADER		2 463
	Andel rentekostnad fellesgjeld		294

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	60 221	Gjeld siste årsoppg.:	59 935
Klient ajourf. lån:	1 162 201	Klient gj. s. årsoppg.:	1 162 201

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204178460, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.06.2016: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 15.06.2016: 1 162 201

Andel av saldo: 60 222

Første termin/avdrag: 30.06.2009 ( siste termin 31.03.2029 )

Annuitetslån med fast løpetid

Innfrielsesdato 31.03.2029

## 4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 98644817

E-post: N/A

## 5: Restanse fellesutgifter pr. 15.06.2016

Utestående saldo:	3 006		
Fellesutgifter:	3 006	Restanse:	3 006
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2015

Annen formue:	16 916	Gjeld:	59 935	Andre inntekter:	19
		Utgifter:	3 400		

## 7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	1113

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 134/4

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2834

## 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0000587861

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	10.12.1975	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	81		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold tillatt:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 ROMS		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rena Aadalen

Dato utkjørt: 15.06.16 Side 2 av 2

ØVRE KROSSO BORETTSLAG  
Fossoveien 10 A  
3660 RJUKAN

Vår ref.: 11/13  
Type: BORETTSLAG  
Eiere: Kim Rene Kleiven

Fødselsdato eier: 16.04.1971

Organisasjonsnr: 947 429 744

Andelsnr: 13

### 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: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kim Rene Kleiven  
Andelseiers underskrift

## **Styrets årsberetning for virksomheten i Øvre Krosso 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 etter ordinær generalforsamling 31.mars bestått av:**

Leder: Helge Lohne

Styremedlem: Dag Strand

Styremedlem: Erik Ballestad

Varamedlem: Åste Lofthus

Varamedlem: Vidar Olsen

Varamedlem: Rune Sølversen

### **Borettslagets styre har etter ekstraordinær generalforsamling 14.august bestått av:**

Leder: Erik Ballestad

Styremedlem: Åse Raneng

Styremedlem: Rune Sølversen

Varamedlem: Dag Strand

Varamedlem: Camilla Kalheim

Varamedlem: Marianne Hovland

### **Valgkomiteen har bestått av:**

Camilla Kalheim og David Winge.

### **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 3 styremøter hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet. Det har vært avholdt både ordinær og en ekstraordinær generalforsamling i perioden. I tillegg til styremøter har det vært kontakt på mail og på telefon innad i styret for å løse saker. Det har vært behandlet 3 saker om godkjenning av ny andelseier (salg). Det er ved årets slutt ingen andeler på fremleie.

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

- Styret som ble valgt ved ordinær generalforsamling har opplevd mye støy fra andelseiere. Dette førte til at styret gikk av og ble erstattet av et nytt styre ved en ekstraordinær generalforsamling i august.

- Alle røykvarslerne i borettslaget er byttet.
- Fjellerud Bygg har utført takvedlikehold hvor det har blitt byttet ødelagt skiferstein.
- Videre er det kun blitt utført mindre vedlikeholdsarbeider gjennom dugnad, hvor det er blitt kjøpt inn murmaling, treolje og malingsutstyr.
- Rjukan VVS og Elektro har fikset el-anlegget på loftet i 10B.
- Det er gjort noen mindre innkjøp slik som kost og spade.
- Borettslaget har fått ny avtale med Canal Digital og nye «bokser» med mange muligheter.
- Eiendomsgrenser for Øvre Krosso er nå på plass fra Jordskifteretten.
- Det har vært gjennomført 2 dugnader, vår og høst.
- Det er opprettet egen mailadresse til Øvre Krosso borettslag.
- Gunnar Stegarud forestår brøyting i borettslaget, mens Johansen Maskin og Tjenester har tatt seg av strøing og feiing (soping).
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

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

Borettslaget forurenser 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. 388.550.

Rjukan, den 8. april 2016

Erik Ballestad  
Leder

Åse Raneng  
Styremedlem

Rune Sølverson  
Styremedlem

## ÅRSREGNSKAP FOR ØVRE KROSSO BORETTSLAG 2015

### Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler IB	354 929	272 487
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	91 663	136 232
Avdrag langsiktig gjeld	-58 042	-53 789
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>33 621</b>	<b>82 443</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>388 550</b>	<b>354 929</b>
Omløpsmidler	393 892	476 382
- Kortsiktig gjeld	5 342	121 453
<b>Disponible midler</b>	<b>388 550</b>	<b>354 929</b>

### 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 ØVRE KROSSO BORETTSLAG 2015

	Note	Resultat Pr. 31.12.15	Resultat Pr. 31.12.14	Budsjett Pr. 31.12.15	Budsjett Pr. 31.12.16
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		688 536	643 200	673 200	699 648
Andre driftsinntekter	1	10 389	11 262	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>698 925</b>	<b>654 462</b>	<b>673 200</b>	<b>699 648</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	2	4 563	4 438	4 500	4 700
Styre honorar	4	18 000	16 000	18 000	18 000
Forretningsfører honorar		57 000	45 180	57 000	58 680
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	1 908	1 696	1 908	1 908
Vedlikehold	5	80 628	78 697	98 000	108 000
Kabel-tv		65 226	60 726	63 426	67 326
Forsikring		54 637	51 257	53 820	45 937
Kommunale avgifter	6	247 409	163 610	210 262	253 809
Energi, strøm		3 088	3 168	3 500	3 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 212	307	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 094	2 498	2 400	2 400
Porto		398	946	1 000	1 000
Andre driftskostnader	7	6 360	11 855	11 800	12 525
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>551 523</b>	<b>446 378</b>	<b>536 616</b>	<b>588 785</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>147 403</b>	<b>208 084</b>	<b>136 584</b>	<b>110 863</b>
<b>FINANSINNEKT OG KOSTNAD</b>					
Annen finansinntekt		9 833	382	400	4 000
Renteinntekter		362	413	150	70
Rentekostnad		65 935	72 646	68 530	61 137
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD</b>		<b>-55 740</b>	<b>-71 852</b>	<b>-67 980</b>	<b>-57 067</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>91 663</b>	<b>136 232</b>	<b>68 604</b>	<b>53 796</b>

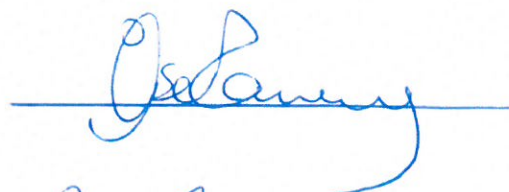
**BALANSE ØVRE KROSSO BORETTSLAG 2015**

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.14	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.15
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
Bygninger	8	96 140	0	96 140
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 140</b>	<b>0</b>	<b>96 140</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		139 879	-90 963	48 916
Forskuttering for andelseiere		14 926	-14 926	0
Andre fordringer		118 185	-101 225	16 960
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>				
Innestående på driftskonto		203 392	124 624	328 016
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>476 382</b>	<b>-82 490</b>	<b>393 892</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 522</b>	<b>-82 490</b>	<b>490 032</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Innskutt egenkapital	9	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-845 074	0	-845 074
Årets resultat		0	91 663	91 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-843 074</b>	<b>91 663</b>	<b>-751 411</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Pantegjeld	10	1 220 244	-58 043	1 162 201
Borettsinnskudd	11	73 900	0	73 900
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 294 144</b>	<b>-58 043</b>	<b>1 236 101</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 390	1 888	5 278
Gjeld til forretningsfører		0	64	64
Leverandørgjeld		118 063	-118 063	0
Påløpne renter		0	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 453</b>	<b>-116 111</b>	<b>5 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 415 596</b>	<b>-174 153</b>	<b>1 241 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 522</b>	<b>-82 490</b>	<b>490 032</b>
Pantestillelser	12	1 294 144	-58 043	1 236 101

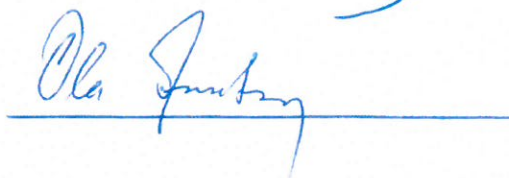
Rjukan, 31.12.2015

Rjukan, 8/4-2016

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

**Note 1 - Andre driftsinntekter**

Det er kreditert strøm for kr. 10.389 fra Tinn Energi som inntektsføres borettslaget.

**Note 2 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Personalkostnader**

	2015	2014
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 908	1 696
<b>Sum</b>	<b>1 908</b>	<b>1 696</b>

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 4 - Styrehonorar**

	2015	2014
5210 TELEFON	0	3 000
5300 STYREHONORAR	18 000	13 000
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>16 000</b>

**Note 5 - Vedlikehold**

	2015	2014
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	53 981	50 317
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 648	0
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	648	490
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	23 351	27 889
<b>Sum</b>	<b>80 628</b>	<b>78 697</b>

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

**Note 6 - Kommunale avgifter**

	2015	2014
7762 VANNAVGIFT	76 195	38 000
7763 AVLØPSAVGIFT	69 449	31 909
7764 FEIEAVGIFT	6 741	5 048
7765 RENOVASJON	93 274	84 801
7769 MÅLERLEIE VANN	1 750	3 852
<b>Sum</b>	<b>247 409</b>	<b>163 610</b>

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	2015	2014
6310 MØTE OG GENERALFORS UTGIFTER	1 499	0
6583 DATASIKRINGSAVGIFT	2 100	1 990
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	0	6 000
6690 KONSULENTTJENESTER	0	275
7420 GAVER, FRADRAGSBERRETIGET	0	99
7720 MØTE-GENERALFORS.UTGIFTER	400	1 642
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	2 361	1 849
<b>Sum</b>	<b>6 360</b>	<b>11 855</b>

**Note 8 - Bygninger**

Anskaffet år: 1977

Innskudd

73 900

Kjøpt tilleggstomt 1991

22 240

**Bokført verdi pr.31.12****96 140**

Skjøte for eiendommen er utstedt 08.02.1978. Borettslaget overtok eiendommen vederlagsfritt i 1976. Fra 1988 er bokført eiendomsverdi lik summen av innskuddene. Fra 1991 økes eiendomsverdien med verdien av tilleggstomten som ble kjøpt. Verdi av tomten er ikke utskilt fra bygningsverdien i balansen.

**Note 9 - Innskutt egenkapital**

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

**ØVRE KROSSO BORETTSLAG 2015**

### Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Tinn Sparebank</b>
Formål:	Utskifting av vinduer / rehab.tak
<b>Lånenummer:</b>	<b>26204178460</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 220 244
Avdrag i perioden:	58 042
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 162 201</b>
Saldo 5 år frem i tid:	816 518

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204178460	4	66 720	266 880
	8	60 222	481 776
	8	51 693	413 544

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
<b>Opprinnelig 1982</b>		
3 leiligheter	1 500	4 500
2 leiligheter	1 600	3 200
6 leiligheter	2 000	12 000
1 leilighet	2 200	2 200
1 leilighet	2 500	2 500
4 leiligheter	5 000	20 000
1 leilighet	6 500	6 500
1 leilighet	8 000	8 000
1 leilighet	15 000	15 000
<b>Sum borettsinnskudd</b>		<b>73 900</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	1 236 101	1 294 144
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	96 140	96 140

Til generalforsamlingen i  
**Øvre Krosso borettslag**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Krosso borettslag som viser et overskudd på kr 91 663. 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 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 Øvre Krossbo 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*

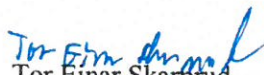
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### *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.

Rjukan, 08.04.2016

**Revisorteam Tinn AS**

  
Tor Einar Skarprud  
Registrert revisor

Generalforsamling i Øvre Krosso borettslag ble avholdt fredag 29. april 2016 kl. 18.00 på Vestfjorddalens Konditori og Spiseri.

Møtet ble åpnet av..... Enk Ballestad .....

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

### 1. Konstituering.

a)..... Enk Ballestad .....ble 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:

Åse Raneng ..... Åste Lofthus .....

c) <sup>13</sup> 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.

Styrets årsmelding ble... enstemmig ...godkjent.

Merknader... ordet støy under oppsummering er mer korrekt .....  
endret til "mge motbar fra andelsevere" .....

### 3. Regnskap for 2015

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader... ingen .....

Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2015

#### 4. Godtgjørelse til styret.

Årsgodtgjørelse for leder: ..... 6000,- .....

Årsgodtgjørelse for styremedlemmer: ..... 6000,- til hver .....

..... Totalt 18000,- .....

#### 5. Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: ..... Enk Ballestad ..... 2 år

Styremedlem: ..... Rune Selversen ..... 2 år

Styremedlem: ..... Vigdis Nordby Flø ..... 1 år

Varamedlem: ..... Camilla Kalheim ..... 1 år

Varamedlem: ..... Marianne Houland ..... 1 år

Varamedlem: ..... Åste Loftthus ..... 1 år

Som valgkomité for 2017 ble følgende valgt:

..... Helge Lohne ..... Åste Loftthus .....

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1855 .....

Enk Ballestad  
møteleder

Jørn Enevoldsen

Åste Helene Loftthus

Rena M. Aadalen  
sekretær

# Vedtekter

for Øvre Krosso borettslag org.nr.947 429 744

tilknyttet RJUKAN OG TINN boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.november 1975, sist endret den 12.mai 2004.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Øvre Krosso 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 inntil .....av 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. 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 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 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 2 andre medlemmer med 3 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 framtrødende 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.

Rykkon, 12/5 - 04

Jon Torvergard,

Edvard Larsen

Torgeir Lauluten

Jon Haakonson.

Arthur R. Høy

ORDENSREGLER  
ØVRE KROSSO BORETTSLAG

1. Det er enhver beboers plikt å ta hensyn til sine naboer så disse ikke sjeneres av unødig uro. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00.
2. 1. etasjes beboere vasker trappegangsgulv i 1. etasje minst en gang i uke + kjellertrapp og loftstrapp minst en gang pr. 20. dag - hver 3. uke.  
2. etasjes beboere vasker trappegangsgulv i 2. etasje, samt trappa fra 1. til 2. etasje minst en gang pr. uke.  
Verandagulv og trappa ut skal feies og vaskes av beboerne i fellesskap, og fjerne is og sne om vinteren når det trengs.
3. Beboerne i fellesskap sørger for at felles kjeller og loft blir rengjort minst en gang årlig. Hvis man vasker hvert sitt stykke av loftet, må dette utføres samtidig av alle oppgangens beboere. Dersom noen unnlater dette, kan borettslaget besørge arbeidet utført på beboernes regning.
4. Den som har brukt bryggerhuset sørger for at bryggepannen er rengjort og asken tømt. Bryggerhuset benyttes etter avtale mellom beboerne, og det samme gjelder tørkestativ. Det er ikke tillatt å henge dryppvått tøy på loftet, slik at gulvet blir vått. De som har felles bad plikter å gjøre badet rent hver gang etter bruk, og holde døra lukket til badet etter bruk.
5. Det må ikke ristes sengetøy eller gulvtepper gjennom vinduene eller gjennom trappeoppgangene.
6. Beboerne plikter i fellesskap å holde hagene i orden.
7. Beboerne plikter i fellesskap å sørge for snørydding og renhold i gården, rundt huset og ved søppelkassene.
8. Beboere som har hund plikter å overholde de til enhver tid gjeldende regler for båndtvang, samt å sørge for å fjerne ekskrementer som hunden legger fra seg.
9. Alle beboere har rett til å benytte hage. Dersom man ikke kan komme til enighet i hvert enkelt tilfelle om deling av hagene, skal hagen anses som felleseie til felles bruk.

---

10. Parkeringsplassene mellom husene er kun beregnet til de fastboende. Besøkende må parkere andre steder, f.eks. på den gamle veitraséen ovenfor den gamle brua.  
.....  
Borettslaget har myndighet til å gripe inn dersom husordensteglene ikke blir overholdt.

STYRET:

# VEDTEKTER FOR RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG, ORG NR. 950 646 128

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.01.1974 , sist rettet 30.06.2005.

Denne vedtekt gjelder fra det tidspunkt da lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr. 38 trer i kraft

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

Rjukan og Tinn Boligbyggelag (RTBBL) er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger på vegne av andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling

### 1.2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Tinn kommune.

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

---

## ~~2. Andeler og andelseiere.~~

### 2 – 1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 500,00
- (2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.
- (3) Laget skal alltid være åpent for nye andelseiere.  
Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som følger av loven.  
Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.
- (4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn for det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.



- (5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.
- (6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.
- (7) Andelseiere skal for en hver andel betale årskontingent på kr.300,-. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

## **2 – 2 Overføring av andel**

- (1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.
- (2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.
- (5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.
- (6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

---

## **2 – 3 Utmelding – utelukking**

- (1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.
- (2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4 – 5..
- (3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

## **2 – 4 Tildeling av boliger**

- (1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler som generalforsamlingen om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem

som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig, eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.

- (2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

### 3. Styret og dets vedtak

#### 3 – 1 Styret

- (1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 – 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Tinn kommune oppnevner et styremedlem med varamedlem. Disse oppnevnes for kommunevalgperioden og kommer i tillegg til styremedlemmer/varamedlemmer valgt under (1)
- (4) Dersom boligbyggelaget har mer enn 6 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at ett styremedlem med varamedlem skal velges av og blant de ansatte. I lag med mer enn 50 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at opptil en tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte.

#### 3 – 2 Styrets oppgaver

- (1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig, og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

#### 3 – 3 Styrets vedtak

- (1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.
- (2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er tilstede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret kan treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

### **3 – 4 Representasjon og fullmakt**

- (1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

## **4. Generalforsamlingen**

### **4 – 1 Myndighet**

- (1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

### **4 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen**

- (1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1. juli.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

### **4 – 3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Generalforsamlingen innkalles av styret.
- (2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.
- (3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

---

### **4 – 4 Delegerte**

RTBBL har for tiden ikke ordning med delegerte til generalforsamlingen

### **4 – 5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen**

- (1) Ordinær generalforsamling
  - Godkjenning av årsregnskap og årsmelding
  - Valg av tillitsvalgte til styret
  - Valg av valgkomité som skal ha 3 medlemmer med like mange varamedlemmer hvorav styret oppnevner et medlem med varamedlem.
  - Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
  - Eventuelt valg av revisor
  - Andre saker som er nevnt i innkallingen

- (2) Ekstraordinær generalforsamling  
På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

#### 4 – 6 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

#### 4 – 7 Stemmerett og avstemming

- (1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.
- (2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelijkheid ved valg avgjøres ved loddtrekning.

### 5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 5 – 1 Inhabilitet

- (1) ~~Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.~~
- (2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må antas å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

#### 5 – 2 Taushetsplikt

- (1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **5 – 3 Mindretallsvern**

- (1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.
- (2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6 – 27 til 6 – 29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

## **6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **6 – 1 Vedtektsendringer**

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **6 – 2 Forholdet til boligbyggelagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr. 38.

---