

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

- - -

ANDEL NR. 75 I NEDRE BØEN BORETTSLAG

SAM EYDES GATE 125B, 3660 RJUKAN

INNEHOLDER:

- BOLIGOPPLYSNINGER
- STYRETS ÅRSBERETNING 2016
- ÅRSREGNSKAP, RESULTATREGNSKAP, BALANSE,
REVISORS BERETNING 2016
- GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL
- VEDTEKTER I BORETTSLAGET

Boligopplysninger:

Saksbehandler: ola

Dato utkjørt: 09.06.17 Side 1 av 2

NEDRE BØEN BORETTSLAG	Vår ref.: 4/75	Fødselsdato eier: 07.10.1955
Sam Eydes Gate 125	Type: BORETTSLAG	
3660 RJUKAN	Eiere: Sigrunn Forberg	
Organisasjonsnr: 947 429 477	Andelsnr: 75	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 2 890

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter: Fellesutgifter 2 890

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	20 948	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 579 038	Klient gj. s. årsoppg.:	3 579 038

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207549134, OBOS-banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2017: 2.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 355

Saldo per 09.06.2017: 3 579 038

Andel av saldo: 0

Neste termin/avdrag: 22.09.2016 (siste termin 22.12.2046)

Lånenummer: 98207549142, OBOS-banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2017: 2.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 356

Saldo per 09.06.2017: 2 000 000

Andel av saldo: 20 949

Neste termin/avdrag: 28.02.2017 (siste termin 31.01.2047)

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91740091

E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 09.06.2017

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

6: Ligning - 2016

Annen formue:	10 768	Gjeld:	0	Andre inntekter:	15
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr: 75		Partialobligasjonsnr: 0475	

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:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	56		
Parkeringstype:	Ingen				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: ola

Dato utkjørt: 09.06.17 Side 2 av 2

NEDRE BØEN BORETTSLAG	Vår ref.:	4/75	Fødselsdato eier:	07.10.1955
Sam Eydes Gate 125	Type:	BORETTSLAG		
3660 RJUKAN	Eiere:	Sigrunn Forberg		
Organisasjonsnr: 947 429 477	Andelsnr:	75		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 ROMS

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: _____

Sigrunn Forberg
Andelseiers underskrift

Styrets årsberetning for virksomheten i Nedre Bøen borettslag i 2016

Borettslaget består av 94 andeler, leiligheter fordelt på 25 «firemannsboliger» bygget i tre, opprinnelig som arbeiderboliger i perioden ca. 1910 – 1915. 24 av andelseierne bor ikke i Rjukan by. 11 leiligheter er i framleie.

Borettslagets virksomhet har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett. 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 lagets husordensregler. Omsetning av andeler og framleie 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: Thorbjørn B. Andersen

Nestleder: Willy Kittelsen

Sekretær: Rena M. Aadalen

Styremedlem: Kjersti Mårdalen

Styremedlem: Katja Heidepriem

Varamedlem: Aslaug Bråthen

Varamedlem: Helge Haugen

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

Valgkomiteen har bestått av: Marina Haga, Per Edvin Ruud og Aslaug Gvammen.

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 58 saker. Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling om verandaer for 7 hus på nedsiden av S.E.gt, og et informasjonsmøte for andelseiere i 7 hus på nedsiden av S.E.gt. Det er foretatt en befarings. I 2016 er det godkjent 5 nye andelseiere (salg av leilighet) mot 10 i fjor og 2 bruksoverlatelser (utleie) mot 3 i fjor. Styret har vært i løpende kontakt med RTBBL gjennom året.

Styrets arbeid og viktige saker:

- Det er malt 3 hus, og inngått kontrakt med Rjukan Malerservice Simon Tverberg om maling i årene som kommer.
- Ekstraordinær generalforsamling i januar 2016 er omtalt i årsmelding for 2015.
- Utsatt containere for lofts- og kjellerrydding.
- Låneopptak i OBOSbanken for verandabygging og vindusbyting. Det er tatt opp to lån for å skille på disse kostnadene. Lån for vindusbyting utbetales etter hvert som behovet for finansiering melder seg.
- Verandaer bygges på 7 hus. Disse skulle vært ferdige i november 2016, men av forskjellige årsaker blir de ikke ferdige før i 2017. Styret har en tett oppfølging av dette prosjektet.
- Befaring sammen Posten vedr flytting av postkasser på nedsiden av Sam Eydes gt.
- Vinduer ble byttet i SEgt 119a, 133 og 135. Til dette er det mottatt tilskudd fra Tinn kommune på kr 236 700,- som er utbetalt i januar 2017.
- Avlest samtlige vannmålere.
- Johansen Maskin og Tjenester forestår brøyting og strøing for borettslaget.
- Diverse mindre ting som uansett tar tid, slik som sjekke meldte skader og bestilling av reparasjoner o.l., f.eks. skiftning 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. Regnskap for 2016 viser driftsinntekter på kr. 3.315.348 og driftsutgifter på kr 3.634.500 hvorav kr 1.739.554 er vedlikeholdskostnader. Finanskostnad kr 24.876. Driftsresultatet ble negativt med kr. 344.027. Ved årsskifte er beholdningen av disponible midler kr 887.715.

Rjukan, 16. 5. 2017

Styret i Nedre Bøen borettslag


Thorbjørn B Andersen

Leder


Willy Kittelsen

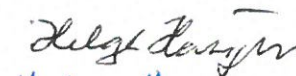
Nestleder


Rena Marie Aadalen

Sekretær


Kjersti Mårdalen

Styremedlem


Helge Haugen

Vara medlem

ÅRSREGNSKAP FOR NEDRE BØEN BORETTSLAG 2016

Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler IB	757 680	981 397
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-344 027	-223 717
Kjøp / salg anleggsmidler	-3 104 975	0
Opptak langsiktig gjeld	-3 600 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-20 962	0
B. Årets endringer disponible midler	130 036	-223 717
C. Disponible midler UB	887 715	757 680
Omløpsmidler	1 643 689	772 986
- Kortsiktig gjeld	755 974	15 306
Disponible midler	887 715	757 680

Informasjon om årsregnskapet

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

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 2016

	Note	Resultat Pr. 31.12.16	Resultat Pr. 31.12.15	Budsjett Pr. 31.12.16	Budsjett Pr. 31.12.17
INNEKTER					
Inndekning av felleskostnader		3 078 648	2 776 056	3 012 216	3 410 808
Andre driftsinntekter	1	236 700	0	150 000	694 500
SUM INNEKTER		3 315 348	2 776 056	3 162 216	4 105 308
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	5 000	4 500	4 700	5 500
Styreonorar	4	58 000	58 000	63 000	75 000
Forretningsførerhonorar		274 668	267 900	275 796	287 640
Kontingent boligbyggelag		28 200	28 200	28 200	28 200
Andre lønnskostnader	3	1 800	0	0	0
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	6 338	6 148	6 678	7 420
Vedlikehold	5	1 739 554	1 147 741	1 072 500	3 815 768
Kabel-tv		257 212	247 342	248 752	293 872
Forsikring		223 525	294 269	223 526	244 089
Kommunale avgifter	6	1 008 602	925 991	1 018 560	1 029 780
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 573	904	4 000	16 056
Porto		0	1 160	3 000	8 655
Andre driftskostnader	7	30 028	21 729	29 525	30 125
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 634 500	3 003 884	2 983 237	5 847 105
DRIFTSRESULTAT		-319 152	-227 828	178 979	-1 741 797
FINANSINNEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		97	1 334	1 400	1 400
Renteinntekter		1 472	2 777	400	400
Rentekostnad		25 920	0	67 100	125 000
Annen finanskostnad		525	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD		-24 876	4 111	-65 300	-123 200
ÅRSRESULTAT		-344 027	-223 717	113 679	-1 864 997

BALANSE NEDRE BØEN BORETTSLAG 2016

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.15	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.16
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	8	374 960	0	374 960
Bygninger	9	267 463	3 104 975	3 372 438
Sum anleggsmidler		642 423	3 104 975	3 747 398
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		29 652	34 493	64 145
Andre fordringer		62 255	489 246	551 501
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		681 079	346 964	1 028 043
Sum omløpsmidler		772 986	870 703	1 643 689
SUM EIENDELER		1 415 409	3 975 678	5 391 087
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	10	9 500	0	9 500
Opptjent egenkapital		829 603	0	829 603
Årets resultat		0	-344 027	-344 027
Sum opptjent egenkapital		839 103	-344 028	495 075
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	11	0	3 579 038	3 579 038
Borettsinnskudd	12	561 000	0	561 000
Sum langsiktig gjeld		561 000	3 579 038	4 140 038
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 653	-6 270	4 383
Andre forskuddsbetalte leier		4 781	-4 781	0
Gjeld til forretningsfører		-128	128	0
Leverandørgjeld		0	744 089	744 089
Skyldig off. myndigheter		0	838	838
Påløpne renter		0	7 039	7 039
Annen kortsiktig gjeld		0	-375	-375
Sum kortsiktig gjeld		15 306	740 668	755 974
Sum gjeld		576 306	4 319 706	4 896 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 415 409	3 975 678	5 391 087
Pantestillelser	13	561 000	3 579 038	4 140 038

Rjukan, 31.12.2016

Rjukan, 16.5.2017

Therese Annen

Willy K. Helseth

Kjersti Mardalen THadalen

Felge Hennin

NEDRE BØEN BORETTSLAG 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

Borettslaget har fått verdensarvtilskudd / Company Town-midler fra Tinn kommune og Telemark fylkeskommune. Tilsagnet for nye vinduer i 5 hus er kr. 394.500. Arbeidet for 3 av 5 hus er gjennomført og det betales derfor ut 3/5 del av tilsagnsbeløpet i januar 2017, kr. 236.700.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Personalkostnader

	2016	2015
5137 ANDRE LØNNSKOSTNADER	1 800	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 338	6 148
Sum	8 138	6 148

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	2016	2015
5300 STYREHONORAR	58 000	58 000
Sum	58 000	58 000

Note 5 - Vedlikehold

	2016	2015
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 539 173	904 379
6602 VEDLIKEHOLD VVS	434	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	12 188
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	17 795	50 977
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	87 576	94 645
6610 RENGJØRING FELLESAREAL	94 576	85 553
Sum	1 739 554	1 147 741

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

NEDRE BØEN BORETTSLAG 2016

Note 6 - Kommunale avgifter

	2016	2015
7762 VANNAVGIFT	292 521	244 075
7763 AVLØPSAVGIFT	219 973	206 409
7764 FEIEAVGIFT	33 143	26 964
7765 RENOVASJON	452 172	438 042
7769 MÅLERLEIE VANN	10 794	10 500
Sum	1 008 602	925 991

Note 7 - Andre driftskostnader

	2016	2015
6310 GENERALFORS UTGIFTER	4 195	0
6583 DATASIKRINGSAVGIFT	2 626	2 100
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	12 000	6 000
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	500	0
7720 MØTEUTGIFTER (DUGNAD)	943	3 499
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	9 764	10 131
Sum	30 028	21 729

Note 8 - 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 9 - 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
Nye verandaer 2016	3 104 975
Bokført verdi pr.31.12	3 372 438

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.

Arbeidet med å bygge verandaer i de 7 husene på sørsiden av Sam Eydes Gate ble utført i 2016. Dette har medført en oppskrivning i balansen på kr. 3.104.975 i 2016.

Note 10 - Innskutt egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:

Formål:

OBOS-banken

Verandaer Månv.

15+17 og SEgt

106, 108, 110, 112, 114

98207549134

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Betingelser:

Beregnet innfridd:

Annuitet

2016

2.25 %

Flytende

30.11.2016

Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	20 962
Opptak i perioden:	3 600 000
Lånesaldo 31.12:	3 579 038
Saldo 5 år frem i tid:	3 579 038

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207549134	28	127 823	3 579 044

Note 12 - 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 13 - Pantstillelser

	2016	2015
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 140 038	561 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 747 398	642 423



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Til generalforsamlingen i
Nedre Bøen borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Nedre Bøen borettslag årsregnskap som viser et underskudd på kr 344 027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Rjukan, 16.05.2017

Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Registrert revisor



TEGNINGENE ER UEN
MÅLESTOKK OG ER
KUN FORSLAG!

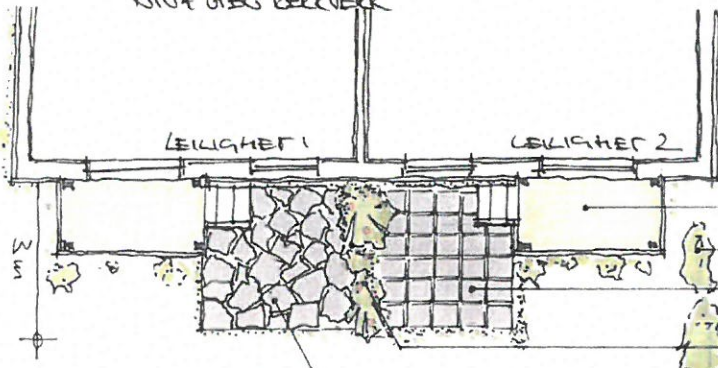
STENHJELLER LEGGES
FLAT MED BAKKE
KUNNÉ UTEG REKKVECK

FASADE MOT SØR

DET TILATES IKKE LEVEGG!
SKILLE KAN UTFØRES MED ERSKILT
KLATRESTIV TIL PLANTER I

KOMPOSISJON MED
BUSKER OG STAUDE

BUSKER: SYRKA, SPIREA, POTENTILLA
HEKKER: GELT SPIREA, SIBIRSK
ERTEBUSK, HISPEN
TRÆR: LIND, LØRN, KASTANJE



VERANDA I ETASJE

BEPLANTNING MOT KJØKKEROM

ALT 1 UTEPASS UTFØRES MED
BEPLANTNING

BEPLANTNING/BUSK/SKILLE

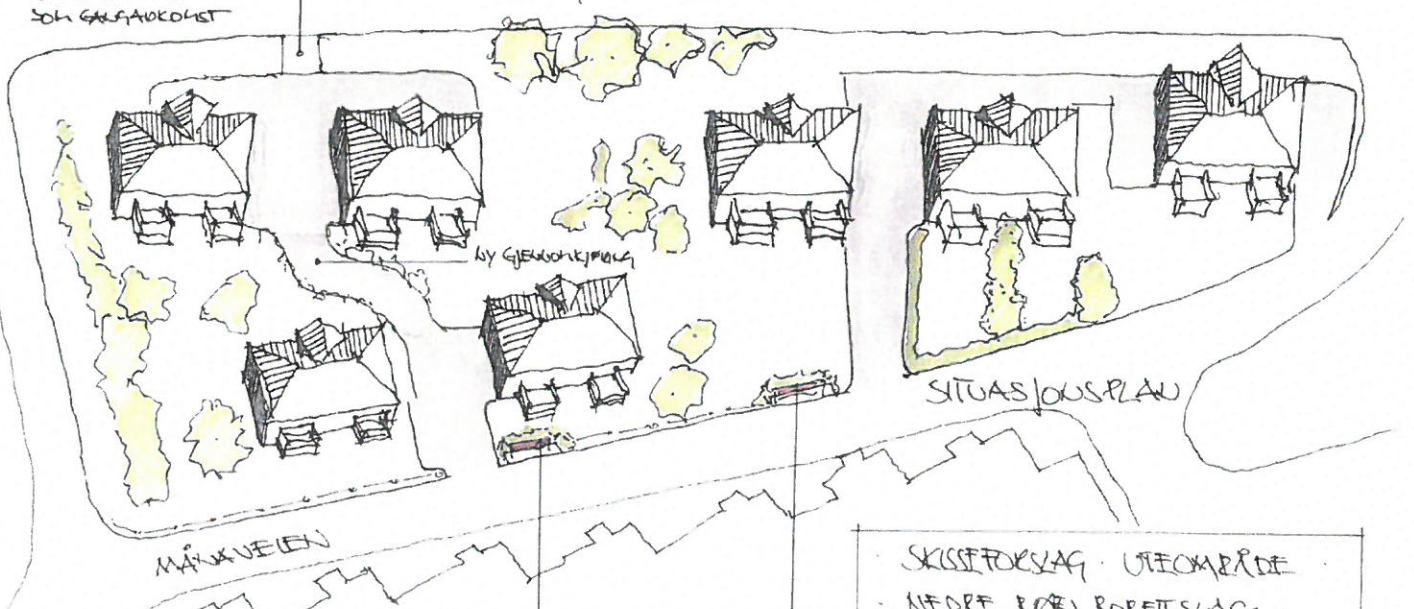
ALT 2 UTEPASS UTFØRES MED
NATURSTENHJELLER

TUKA, BUSKFRU OG
BÆRBÆRIS ANBEFALES
IKKE SOM BEPLANTNING!

PLAN HAGE MOT SØR

EKSISTERENDE INNVIKJØRNING,
OPPBEHOLDNES
SOM GÅSGÅKORSET

SAM EYDETS GATE



SITUASJONSPLAN

EKSISTERENDE GÅRD LANGS
MÅRKEVEIEN HJERDES OG
ERSPATER MED HEKK

STATIV MED
16 POSTKASSE

UTFØRELSE SOM VISST PÅ SKISSE FRA
OLAV LUNDNESGAARD DATERT 23.11.16

STATIV MED
12 POSTKASSE

SKISSEFORSLAG · UTEOMRÅDE

· NEDRE BØEN BORETTSLAG ·

TRUKOMMUNE PLANAVDELING

TRONAS HAUGT ARKITEKT

4.4.2017

Generalforsamling i Nedre Bøen borettslag ble avholdt fredag 2. juni 2017 på Vestfjord-
dalens Konditori & Spiseri, kl.18.00.

Møtet ble åpnet av.....Thorbjørn Andersen.....

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- c) Opptelling av antall stemmeberettigede
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Årsberetning fra styret 2016

3. Regnskap og revisjonsberetning 2016

4. Godtgjørelse til styret

5. Innkomne saker

- a) Innkommet sak fra styret

Flytting av utkjøring fra Sam Eydes gt 106 og 108 til å gå mellom Månaveien
15 og 17

6. Valg

1. Konstituering.

a).....Thorbjørn Andersen.....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:

.....Stein Olav Eggerød..... Ann Merete Haugen.....

c) 16.. stemmeberettigede andelseiere møtte, i tillegg forelå det 4.. fullmakter. Dessuten møtte boligbyggelagets representant Rena Marie Aadalen.

d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Det kom frem0..... merknader.

2. Årsberetning fra styret 2016

Styrets årsmelding ble enstemmig..godkjent.

Merknader.....ingen.....

3. Regnskap for 2016

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader *note 5* ^{br} viser at kostnad til vinduer er kr
Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2016

4. Godtgjørelse for styret.

Årsgodtgjørelse for leder: 140 000,-

Årsgodtgjørelse for sekretær: 15 000,-

Årsgodtgjørelse for nestleder: 6 000,-

Årsgodtgjørelse for øvrige 2 styremedlemmer: 6000,-

Møtegodtgjørelse for varamedlem: 2000,- (Helge Haugen)

5. Innkomne saker

- a) Fra styret: Flytting av utkjøring fra Sam Eydes gt 106 og 108 til å gå mellom Månaveien 15 og 17

Det ble etterlyst skriftlig redegjørelse fra Tinn kommune.
~~Den~~ Saken utsettes til det foreligger skriftlig
vurdering fra Tinn kommune på de alternativer
som kan være mulig. Tinn kommune bes stille
med representant. Det må foreligge tegninger
som viser parkering.

6. Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: Thorbjørn Andersen

Nestleder: Willy Killisen

Sekretær: Rana M. Aadalen

Styremedlem: Kersti Mårdalen

Styremedlem: Katja Heidepræem

Varamedlem: Helge Haugen

Varamedlem: Aslaug Bråthen

Som valgkomité for 2017 ble følgende valgt:

Per Edvin Ruud Jorulf Venheim Hedda Grundt

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1855

Thorbjørn Aaker Stein O. Ege
møteleder

Ann-Herak Hauge

Bena M. Aadalen
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) Nekte 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 tilgrensende 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 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. 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsførere 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:

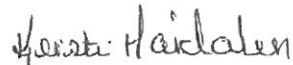
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

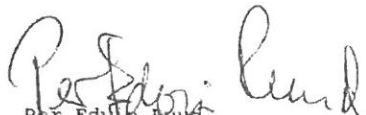
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

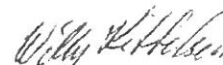
Rjukan, 13. april 2011 /15. mai 2012


Aslaug Bråten


Kjersti Mårdalen


Grete M Quist


Per Edwin Røud
Leder


Willy Kittelsen
Nestleder